



# TRIBUNALE DI FOGGIA

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
Dott. CLAUDIO CARUSO

PROCEDURA ESECUTIVA  
n. 497/2015 R.G.Es.  
PROMOSSA DA  
UNICREDIT SPA  
C/

---

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Lucera – Foggia: 04 febbraio 2019

Il C.T.U.  
ing. Gianpaolo ORSITTO

studio tecnico: dott. ing. Gianpaolo Orsitto via Firenze, 5 – 71036 Lucera (FG)  
☎/📠 0881.522306 - 📞 347.8487522  
✉: g.orsitto@tiscali.it – P.E.C. gianpaolo.orsitto@ingpec.eu

# TRIBUNALE DI FOGGIA

GIUDICE ESECUTORE  
DOTT. CLAUDIO CARUSO

\*\*\*\*\*

Procedura esecutiva – R.G.Es. n. 497/2015 promossa da:  
UNICREDIT SPA

contro:



## INDICE

<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA .....</b>	<b>9</b>
<b>RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.....</b>	<b>12</b>
<b>QUESITO N. 1.....</b>	<b>12</b>
1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI.....	12
1.BIS RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DELL'IMMOBILE PIGNORATO .....	12
1.TER VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI.....	14
1.QUATER VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE .....	14
1.QUINQUES VERIFICA REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI .....	15
<b>QUESITO N. 2.....</b>	<b>15</b>
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI .....	15
2.BIS INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI MEDIANTE ORTOFOTO.....	16
<b>QUESITO N. 3.....</b>	<b>17</b>
3. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE OGGETTO DI STIMA.....	17
<b>QUESITO N. 4.....</b>	<b>20</b>
4. STIMA DEL BENE .....	20
<b>QUESITO N. 5.....</b>	<b>24</b>
5. VERIFICA SEPARABILITÀ DEL BENE, IN CASO DI PIGNORAMENTO BENE INDIVISO .....	24
<b>QUESITO N. 6.....</b>	<b>24</b>
6. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO DA PORRE IN VENDITA.....	24

<b>QUESITO N. 7</b> .....	<b>25</b>
7. STATO DI POSSESSO DEL BENE .....	25
<b>QUESITO N. 8</b> .....	<b>25</b>
8. ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITÀ A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	25
<b>QUESITO N. 9</b> .....	<b>25</b>
9. ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITÀ NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	25
<b>QUESITO N. 10</b> .....	<b>25</b>
10. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE .....	26
<b>QUESITO N. 11</b> .....	<b>26</b>
11. VERIFICA E PREDISPOSIZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	26
11.A ACCERTAMENTO SULLA REGOLARITÀ CATASTALE.....	27
11.B VERIFICA DI CONFORMITÀ CATASTALE .....	27
11.C ACCERTAMENTO SULL'EPOCA DI COSTRUZIONE .....	29
11.D/E RISPETTO DELLE NORME EDILIZIE E DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE .....	30
<b>QUESITO N. 12</b> .....	<b>31</b>
12. VERIFICA SUSSISTENZA CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-QUATER L. N. 199/2008.....	31
<b>CONCLUSIONI</b> .....	<b>32</b>

## **RELAZIONE DI STIMA**

\*\*\*\*\*

### **PREMESSA**

Il sottoscritto ing. Gianpaolo ORSITTO, con studio tecnico in Lucera (FG) alla via Firenze n° 5 ed iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n° 1980 - sez. A, veniva nominato quale esperto nella procedura esecutiva *n. 497/2015 R.G.Es. con provvedimento del 17/12/2017*; in data 07 marzo 2018, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, il giudice dell'esecuzione, dott.ssa Valentina Patti, disponeva i seguenti quesiti: *" esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:*

*1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*

*1) - bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente 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 degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le*

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

*1) - quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*

*1) - quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*

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

*2) - bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra 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, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro*

*rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*

*4) alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*

*4) - bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*

*5) alla verifica, in caso , di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità' in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;*

*6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuna 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, stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*

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

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

*10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 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 assentite col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*

*e) descrivere, ove presenti, le opere abusive; precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso*

*dell'edificio fino alla sua demolizione;*

*f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

*- omissis -*

*12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;*

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

Lo scrivente, infine, veniva autorizzato dal giudice ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo, all'accesso ai Pubblici Uffici onde poter visionare ed acquisire ogni documento utile concernente gli immobili pignorati, nonché all'uso del mezzo proprio.

La causa veniva così rinviata all'udienza del **04.07.2018**.



creditore procedente ed a mezzo raccomandata a.r. agli esecutati presso l'indirizzo di residenza (*cf. allegato n. 3.1*). In tale occasione, però, all'orario fissato (ore 09:15) nessuno era presente sui luoghi; dopo aver ripetutamente citofonato ed atteso invano per oltre mezz'ora innanzi l'immobile oggetto di stima, lo scrivente si allontanava recandosi, poi, presso lo Sportello Edilizia Privata del comune di San Severo per gli accertamenti sulla regolarità urbanistica dell'immobile.

Dalle ricerche eseguite con riferimento al cantiere n. 7490 (informazione questa che si evince dalla lettura dell'atto di compravendita), il personale dell'ufficio comunale consegnava allo scrivente l'unico documento al momento rinvenuto, ossia una "*autorizzazione per abitabilità*" a firma del sindaco pro tempore recante la data del **05 gennaio 1955** (*cf. allegato n. 4*).

Successivamente, al fine di effettuare i tre tentativi così come ordinato dall'III.mo giudicante nel verbale di comparizione dell'esperto, si provvedeva ad inviare dapprima una comunicazione fissando l'accesso per il **sabato 14 aprile 2018** ore 09:30 e poi, l'ultima, per il successivo **03 maggio 2018** ore 15:30; entrambe le raccomandate non venivano ritirate dagli esecutati, ritornando indietro per compiuta giacenza (*cf. allegato n. 3.2*).

Lo scrivente, quindi, con apposita istanza del **04.05.2018** chiedeva al giudice di emettere i provvedimenti ritenuti più opportuni "*al fine di consentire l'accesso all'immobile e lo svolgimento regolare del mandato conferitogli*" (*cf. allegato n. 5.1*); immediatamente il Giudice con ordinanza del successivo **18 maggio** nominava quale custode del compendio pignorato l'avv. Aldo Paolo Argenio (*cf. allegato n. 5.2*).

Dopo una prima comunicazione verbale del nominato custode giudiziario di un suo tentativo di primo accesso, lo scrivente chiedeva una proroga di giorni 60 per la consegna dell'elaborato peritale prontamente concessa dal Giudice dell'esecuzione il 02 giugno 2018 (*cf. allegato n. 5.3*).

Il custode giudiziario, dunque, effettuava diversi ma infruttuosi tentativi di accesso all'immobile tanto da richiedere l'ausilio delle forze dell'ordine (polizia municipale di San Severo) per effettuare un primo accesso all'immobile, unitamente allo scrivente, in data **12 ottobre 2018**. In tale occasione, così come già indicato nella relazione depositata in atti dal custode in data 15.10.2018, si apprendeva che l'immobile risultava disabitato ed in stato di totale abbandono ma non era comunque possibile accedere all'interno dello stesso.

Il custode, quindi, comunicava per le vie brevi allo scrivente che in data **30 novembre 2018** avrebbe provveduto alla sostituzione del cambio della serratura con l'ausilio delle forze dell'ordine e di un fabbro di sua fiducia rendendo così possibile l'accesso all'immobile per i necessari rilievi.

In conseguenza a quanto sopra descritto lo scrivente richiedeva, con le tempistiche imposte dall'impossibilità di accedere ai luoghi, ulteriori tre proroghe per la consegna della relazione di stima (*cf. allegato n. 5.4*).

In data **12 dicembre 2018** lo scrivente si recava presso il comune di San Severo- area V urbanistica ed attività produttive, al fine di acquisire la completa documentazione tecnico-amministrativa richiesta ripetutamente a mezzo pec; si acquisiva nell'occasione la seguente documentazione:

- attestazione dell'ufficio tecnico circa l'assenza di riferimenti alla concessione edilizia (*cf. allegato n. 6.1*);
- documentazione progettuale del fabbricato tipo A (*cf. allegato n. 6.2*).

Pertanto, previo accordo con l'avv. Argenio, si effettuava l'accesso ai luoghi oggetto di esecuzione **in data 17 dicembre 2019** compiendo così tutte le operazioni necessarie di rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto di esecuzione.

Infine, in pari data lo scrivente contattava l'amministratore del condominio al fine di acquisire gli elementi necessari per rispondere compiutamente ai quesiti posti nel mandato affidatogli, il quale trasmetteva a mezzo mail il bilan-

co consuntivo del 2017 regolarmente approvato (cfr. allegato n. 7).

Dopo aver esperito così ogni indagine ed accertamento utile, il sottoscritto ritiene di aver acquisito tutte le informazioni necessarie al fine di fornire compiuta risposta ai quesiti formulati.

## RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

### QUESITO N. 1

#### 1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

Dalla documentazione in atti (cfr. fascicolo telematico del creditore procedente) si evince la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. prodotti dal creditore procedente, Unicredit SpA, relativamente al compendio pignorato ed a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

#### 1.bis RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

I beni pignorati sono individuati in N.C.E.U. del Comune di San Severo al foglio 31, part. 10716, sub. 3; ad oggi l'immobile è di piena proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED], per il diritto di 1/2 ciascuno in piena proprietà, ai quali è pervenuto dai signori [REDACTED] per la quota di 7/42 in piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 7/42 in piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/4 in piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 7/42 in piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/42 in piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/42 in piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/42 in piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 7/42 in piena proprietà,

[REDACTED] per la quota di 7/42 in piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/42 in piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/42 in piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/42 in piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/42 in piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/42 in piena proprietà, in virtù di **atto di compravendita** a rogito del notaio Lorenzo Cassano di San Severo del **28 maggio 2008**, rep. 146226 e racc. 37724, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 4 giugno 2008 ai nn.13164/9268.

Alla sig.ra [REDACTED] i diritti di 7/42 (1/6) erano pervenuti in virtù di successione legittima della madre [REDACTED], ed apertasi il 01.01.2007 giusta dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di San Severo il 16.05.2007 Den. n. 452 Vol. 196 e con precisazione che la relativa accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **04.06.2008** ai nn. **13166/9270**, ed in forza dell'atto di vendita a rogito del notaio Lorenzo Cassano prima menzionato.

Ai signori [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] i diritti di 1/42 ciascuno, erano pervenuti in virtù di successione legittima del padre [REDACTED] ed apertasi il 28.05.1997 giusta dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Regi-

stro di San Severo il 12.06.2007 Den. n. 528 Vol. 196 e con precisazione che la relativa accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **04.06.2008** ai nn. **13165/9269**, ed in forza dell'atto di vendita a rogito del notaio Lorenzo Cassano sopra citato.

Ai signori [REDACTED]

[REDACTED] (dante causa di [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED] (dante causa di [REDACTED], [REDACTED]

e [REDACTED]

[REDACTED] i diritti di 1/6 ciascuno sull'immobile (nella sua originaria identificazione catastale foglio 77 p.la 142 sub . 3) , erano pervenuti dall'**Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia**, in virtù di atto di vendita a rogito del notaio Emma La Monaca di San Severo del 03.11.1993, rep. 37724 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **02.12.1993** ai nn. **18691/15338**.

#### 1.ter VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

I beni pignorati sono individuati in N.C.E.U. del Comune di San Severo al **foglio 31, part. 10716, sub. 3**; gli stessi dati sono correttamente riportati sia nell'atto di pignoramento del 16.11.2015 che nella nota di trascrizione del 30.12.2015 reg. gen. n. 24328 e reg. part. n. 18632.

#### 1. quater Verifica DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

Dalla documentazione in atti non risultano altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

Risultano a carico dell'immobile su indicato, infatti, le seguenti formalità pregiudizievoli :

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **4 giugno 2008** ai nn. **13167/2193** a favore della società **UNICREDIT BANCA DI ROMA SPA** con sede in Roma e contro [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà, nascente da atto di mutuo a rogito del Notaio Lorenzo Cassano di San Severo del 28 maggio 2008 rep. 146227 racc. 37725;
- **PIGNORAMENTO** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **30 dicembre 2015** ai nn. **24328/18632** a favore della società **UNICREDIT SPA** con sede in Roma e contro [REDACTED] e [REDACTED] sul sopra descritto immobile, nascente da atto emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia il 24 novembre 2015 cr. 9934.

#### 1. quinquies VERIFICA REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI

Con pec del **12.03.2018** lo scrivente chiedeva all'ufficio "anagrafe - stato civile" del comune di San Severo il rilascio del certificato di residenza e dell'estratto dell'atto di matrimonio a nome dei coniugi [REDACTED] ricevendo immediato riscontro in pari data.

Dallo stesso si legge che [REDACTED] e [REDACTED] hanno **contratto matrimonio** [REDACTED] nelle annotazioni è riportato che "*gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni*".

Dai certificati di residenza si evince che [REDACTED] e [REDACTED] sono residenti nel comune di [REDACTED] alla via [REDACTED] [REDACTED] (cfr. allegato n. 1).

#### QUESITO N. 2

#### 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento è la seguente:

**APPARTAMENTO** ad uso civile abitazione di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  del sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e per la restante quota di  $\frac{1}{2}$  della sig.ra [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), sito in San Severo (FG) alla via Montessori n. 1 – scala A (già via Croghan), posto al piano primo interno 4 ed avente ingresso dalla porta di caposcala posta di fronte a sinistra salendo le scale; è costituito da n. 4 quattro vani utili oltre gli accessori costituiti da ripostiglio e servizio igienico.

L'alloggio presenta una altezza interna utile pari a 3,00 m, superficie netta complessiva di circa 78,06 mq e superficie lorda pari a circa 92,33 mq.

Si completa, inoltre, di un balcone a sud prospiciente la via Aporti per complessivi 1,76 mq circa.

**CONFINANTE** con: pubblica via, vano scala e pianerottolo di arrivo, in adiacenza nello stesso fabbricato con immobile individuato alla part.Illa 10716 sub 4, con altro immobile sito in fabbricato adiacente – palazzina scala B, inferiormente con immobile sito in piano terra (part.Illa 10716 sub 1) e superiormente con immobile sito al secondo piano (part.Illa 10761 sub 5), tutti di altra proprietà.

**DATI CATASTALI:** Comune di San Severo, foglio 31 part. 10716 sub 3, Via Elisa Croghan, piano 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 93 m<sup>2</sup> (escluse aree scoperte 91 m<sup>2</sup>), rendita € 411,87 (originato dalla soppressione della particella 142 sub. 3 foglio n. 77 in virtù di variazione per modifica identificativo del 3 agosto 2006, n. 35599).

#### 2.bis INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI MEDIANTE ORTOFOTO

Ai fini della esatta individuazione dell'immobile pignorato si riporta di seguito una ortofoto ricavata da google maps.



### QUESITO N. 3

#### 3. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un edificio sito in San Severo (FG) con ingresso dalla via Maria Montessori n. 1 – scala A, composto da quattro piani fuori terra (piano rialzato, primo, secondo e terzo); l'intero corpo di fabbrica, avente forma rettangolare, è composto da otto appartamenti tutti adibiti a civile abitazione. Il corpo di fabbrica è composto da un'altra palazzina gemella (scala B) in adiacenza con altrettanti otto appartamenti.

L'edificio è ubicata in una zona periferica e popolare del Comune di San Severo; il traffico veicolare è abbastanza elevato ed il numero di parcheggi auto è sufficiente, considerando anche la circostanza che la gran parte dei fabbricati ivi ubicati non sono dotati di boxes di pertinenza. Stante le dimensioni della città di San Severo, la zona è comunque dotata di tutti i principali servizi (farmacie, negozi, scuole) raggiungibili a piedi.

L'intera costruzione fa parte di una grossa lottizzazione eseguita in quella zona dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari (I.A.C.P.) per conto della gestione Ina Casa negli anni 1950/60; la costruzione del fabbricato *de quo* è stata

iniziata in data 22.09.1953 ed ultimata in data 24.01.1955, così come si evince dai documenti visionati presso l'ufficio urbanistica del comune di San Severo. Le caratteristiche costruttive sono pertanto quelle dell'epoca: struttura mista in latero-cemento e copertura di tipo piano.

L'immobile *de quo* è sito in primo piano, è identificato con l'interno 4 e trova accesso da via Montessori n. 1 scala A (il civico, però, non è materialmente indicato sui luoghi) mediante portone condominiale e scalinata di accesso ai piani.

Si presenta allo stato "grezzo"; infatti, da informazioni assunte nel corso delle operazioni peritali, il debitore dopo l'acquisto dell'immobile aveva dato avvio a lavori di riqualificazione dell'unità immobiliare poi interrotti: l'immobile, quindi, non è dotato di infissi, pavimenti, massetti ed impianti mentre le pareti sono prive di intonaci, tinteggiature e/o rivestimenti.

L'unità immobiliare si compone di quattro vani utili (tinello/soggiorno, cucina e due camere da letto), oltre gli accessori costituiti da ripostiglio e WC; presenta una altezza interna utile pari a **3,00 m.**

Nella tabella seguente si descrive in dettaglio l'unità immobiliare:

Destinazione	Sup. netta [mq]	Esposizione	Condizioni manutentive
Tinello/Soggiorno	<b>30,50</b>	Sud (su via Aporti)	stato "grezzo"
Cucina	<b>10,24</b>	Nord (su via Montessori)	stato "grezzo"
Camera da letto 1	<b>15,99</b>	Nord (su via Montessori)	stato "grezzo"
Camera da letto 2	<b>11,24</b>	Sud (su via Aporti)	stato "grezzo"
WC	<b>6,13</b>	Nord (su via Montessori)	stato "grezzo"
Ripostiglio	<b>3,96</b>	Sud (su via Aporti)	stato "grezzo"

il tutto, quindi, per una ***superficie netta di circa 78,06 mq*** ed una ***superficie lorda pari a circa 92,33 mq*** (dove la superficie lorda è stata calcolata computando i muri perimetrali esterni per intero fino allo spessore massimo di 50 cm ed i muri in comunione nella misura del 50%).

Ai fini del calcolo della superficie commerciale, inoltre, bisogna

computare anche il balcone prospiciente la via Aporti, così come riportato nella tabella seguente:

Destinazione	Sup. netta [mq]	Coeff.	Sup. Comm. [mq]	Esposizione	Condizioni manutentive
Balcone	1,76	0,33	0,58	Nord	pessime

il tutto per una ulteriore superficie commerciale pari a **0,58 mq**.

Dunque, la superficie commerciale complessiva dell'immobile pignorato è pari a 92,91mq (92,33 mq + 0,58 mq).

Vi è un condominio formalmente costituito; le uniche dotazioni condominiali si riferiscono alla scalinata interna di accesso alle abitazioni ed alle parti comuni in quanto la palazzina non è dotata di ascensore.

Si riporta di seguito un elenco delle principali caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione nonché le dotazioni impiantistiche, ribadendo che l'immobile è allo stato "grezzo":

### Caratteristiche strutturali

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	tipologia: struttura portante in latero-cemento. Condizioni: discrete.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: tetto piano. Condizioni: discrete.
<i>Scale (struttura):</i>	Scala di accesso ai piani. Condizioni: discrete.
<i>Balconi (struttura):</i>	balcone su via Aporti con ringhiere in ferro. Condizioni: mediocri.
<i>Pareti esterne</i>	Muratura costituita da blocchi di mattoni intonacati ad eccezione del piano terra che sono rivestiti in pietra. Condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	FINESTRE/PORTEFINESTRE; Assenti.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	FINESTRE/PORTEFINESTRE; Assenti.
<i>Pareti interne (componente edilizia):</i>	pareti costituite da mattoni forati da cm 8. Condizioni: stato grezzo.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	Assente.
<i>Soffitto (componente edilizia):</i>	soffitto piano. Condizioni: stato grezzo.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Assente.

<i>Impianto gas:</i>	Non presente.
<i>Impianto di riscaldamento:</i>	tipologia: impianto sottotraccia con tubazioni di andata e ritorno a pavimento – non compeltato. Condizioni: stato grezzo.
<i>Impianto elettrico:</i>	tipologia: impianto sottotraccia con linee incassate in condotte di plastica – non compeltato. Condizioni: stato grezzo.
<i>Impianto idrico:</i>	tipologia: sottotraccia – non compeltato. Condizioni: stato grezzo.

Per ulteriori dettagli si rimanda ai seguenti elaborati (*cf. allegato n. 8*):

- n. 8.1: planimetria catastale dell'immobile ed estratto planimetrico del foglio 31;
- n. 8.2: planimetria redatta dal ctu in scala 1:100;
- n. 8.3: report fotografico dell'immobile pignorato.

#### **QUESITO N. 4**

##### **4. STIMA DEL BENE**

Il **criterio di stima** utilizzato è del tipo "COMPARATIVO"; si assume come parametro il prezzo a mq della superficie commerciale adottato nelle contrattazioni di compravendita nel comune di San Severo per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima e siti nella stessa zona.

Per superficie commerciale si intende la somma della superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (terrazze, balconi, portici e giardini), calcolate come già riferito in precedenza a pag. 18.

Le **fonti di informazione** utilizzate sono le seguenti:

- Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- conoscenza diretta dei luoghi;
- agenzie immobiliari locali;
- ufficio urbanistica del comune di San Severo.

##### **STATO DI POSSESSO**

Allo stato l'immobile risulta disabitato.

**VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

**1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

1.1. Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

1.2. Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura: **Nessuno**

1.3. Conv.ni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

1.4 Altri pesi e limitazioni d'uso: **Nessuna**

1.5 Esistenza di usufrutto: **Nessuna**

**2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

2.1 *Iscrizioni*

**Ipoteca volontaria**

Reg. gen. n. 13167 – reg. part. n. 2193 del 04/06/2008 – Agenzia delle Entrate - Ufficio prov.le di Foggia, a favore della società UNICREDIT BANCA DI ROMA SPA con sede in Roma e contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà, nascente da atto di mutuo a rogito del Notaio Lorenzo Cassano di San Severo del 28 maggio 2008 rep. 146227 racc. 37725;

2.2 *Pignoramenti*

Atto di pignoramento trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30 dicembre 2015 ai nn. 24328/18632 a favore della società UNICREDIT SPA con sede in Roma e contro [REDACTED] e [REDACTED] sul sopra descritto immobile, nascente da atto emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia il 24 novembre 2015 cr. 9934.

2.3 *Altri oneri: Nessuno*

**3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

3.1 *Difformità urbanistico edilizia : SI*

Da accertamenti eseguiti presso il servizio Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di San Severo, oltre a piccole differenze circa la distribuzione interna si evince una difformità legata alla chiusura non autorizzata dei due balconi/veranda posti a nord su via Montessori ed a sud su via Aporti; la costruzione dell'immobile, comunque, è iniziata in data 22/09/1953 ed è stata ultimata in data 24/01/1953. Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile *de quo* è dotato di autorizzazione per l'abitabilità prot. n. 48 del 05/01/1955.

### 3.2 *Difformità catastali: Si*

In catasto è presente la planimetria presentata in data 20/02/1956 a firma del geom. Mario Soro di Foggia; la planimetria dell'immobile è difforme allo stato dei luoghi sia per alcune piccole differenze rispetto alla attuale distribuzione interna che per le chiusure dei due balconi/veranda a nord su via Montessori e a sud su via Aporti.

Inoltre, come meglio relazionato successivamente a pag. 28, si riscontra una incongruenza nelle planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi: l'intera particella 10716, infatti, risulta essere erroneamente attribuita ad un altro fabbricato mentre la sua corretta collocazione è al posto del fabbricato individuato in planimetria con la particella 10752 (l'errore è verosimilmente dovuto alla soppressione, da parte dagli uffici catastali, della particella 142 foglio n. 77 in virtù di variazione per modifica identificativi ed alla conseguente generazione della part. 10716).

## 4. Altre informazioni per l'acquirente

4.1 *limporto annuo spese fisse di gestione: circa € 300,00*

4.2 *Spese straordinarie: € 0,00*

4.3 *Cause in corso: Nessuna*

Si specifica che, dai dati forniti dall'amministratore condominiale con riferimento all'ultimo bilancio approvato, i coniugi [REDACTED] hanno ad oggi

un debito complessivo nei confronti del condominio pari a **€ 3.648,02**.

**STIMA DEL BENE**

Immobile	Superficie commerciale [mq]	Valore al mq	Valore totale
Unità immobiliare sita in San Severo – via Montessori n. 1	92,91	€ 850,00	€ 78.973,50
<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO DI VENDITA</b>			<b>€ 78.973,50</b>

**DICONSI EURO SETTANTOTTOMILANOVECENTOSETTANTATRE/50**

**4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Riduzione per lavori necessari a farsi:

1. intonaci pareti e soffitti:	€ 3.300,00
2. tinteggiature:	€ 3.850,00
3. massetti, pavimenti, rivestimenti e sanitari:	€ 6.600,00
4. impianto termico completo di radiatori e caldaia:	€ 5.500,00
5. impianto gas – metano:	€ 1.100,00
6. impianto elettrico:	€ 4.400,00
7. infissi e tapparelle:	€ 4.500,00
8. eliminazione della irregolarità urbanistica mediante ripristino facciata e realizzazione del balcone/veranda sia via Montessori che su via Aperti:	€ 3.500,00
Spese tecniche per pratiche tecnico/amministrative:	€ 2.000,00

**5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese legate agli adeguamenti e correzioni su indicati a carico dell'acquirente: **€ 44.223,50**

**DICONSI EURO QUARANTAQUATTROMILADUECENTOVENTITRE/50**

**QUESITO N. 5**

**5. VERIFICA SEPARABILITÀ DEL BENE, IN CASO DI PIGNORAMENTO BENE INDIVISO**

La piena ed esclusiva proprietà dell'immobile è dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] in comune e pro indiviso ed in parti uguali, entrambi debitori esecutati sull'immobile *de quo*.

L'immobile, in ogni caso, non è divisibile in modo alcuno.

**QUESITO N. 6**

**6. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO DA PORRE IN VENDITA**

L'esatta individuazione del lotto unico di vendita è la seguente:

**APPARTAMENTO** ad uso civile abitazione di proprietà per la quota di ½ del sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e per la restante quota di ½ della sig.ra [REDACTED] (C.F. RZZ [REDACTED]) sito in San Severo (FG) alla via Montessori n. 1 – scala A (già via Croghan), posto al piano primo interno 4 ed avente ingresso dalla porta di caposcala posta di fronte a sinistra salendo le scale; è costituito da n. 4 quattro vani utili oltre gli accessori costituiti da ripostiglio e servizio igienico.

L'alloggio presenta una altezza interna utile pari a 3,00 m, superficie netta complessiva di circa 78,06 mq e superficie lorda pari a circa 92,33 mq.

Si completa, inoltre, di un balcone a sud prospiciente la via Aporti per complessivi 1,76 mq circa.

**CONFINANTE** con: pubblica via, vano scala e pianerottolo di arrivo, in adiacenza nello stesso fabbricato con immobile individuato alla part.Illa 10716 sub 4, con altro immobile sito in fabbricato adiacente – palazzina scala B, inferiormente con immobile sito in piano terra (part.Illa 10716 sub 1) e superiormente con immobile sito al secondo piano (part.Illa 10761 sub 5), tutti di altra proprietà.

**DATI CATASTALI:** Comune di San Severo, foglio 31 part. 10716 sub 3, Via Elisa Croghan, piano 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 93 m<sup>2</sup> (escluse aree scoperte 91 m<sup>2</sup>), rendita € 411,87 (originato dalla

soppressione della particella 142 sub. 3 foglio n. 77 in virtù di variazione per modifica identificativo del 3 agosto 2006, n. 35599).

**PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO DI VENDITA**, al netto delle decurtazioni come meglio specificato in risposta al quesito n. 4 a pag. 23:

**€ 44.223,50 DICONSÌ EURO QUARANTAQUATTROMILADUECENTOVENTITRE/50**

**QUESITO N. 7**

**7. STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Allo stato l'immobile risulta disabitato.

Il custode giudiziario, avv. Argenio, è in possesso delle chiavi di ingresso all'unità immobiliare avendo egli stesso provveduto a forzare l'ingresso per accedere all'immobile durante le operazioni peritali.

Non vi è, allo stato, alcuna utenza allacciata (acqua, gas, energia elettrica, etc.).

**QUESITO N. 8**

**8. ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITÀ A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non vi è l'esistenza di alcuna formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene, ad eccezione ovviamente dei vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (ipoteca volontaria reg. gen. n. 13167/reg. part. n. 2193 del 04/06/2008 ed atto di pignoramento trascritto in data 30.12.2015 ai nn. 24328/18632).

Per quanto concerne eventuali oneri gravanti sul bene di natura condominiale si evidenzia, ancora, che dai dati forniti dall'amministratore condominiale i coniugi [REDACTED] hanno un debito complessivo nei confronti del condominio pari a **€ 3.648,02**.

**QUESITO N. 9**

**9. ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITÀ NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Nulla.

**QUESITO N. 10**

#### 10. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

Al fine di rispondere compiutamente al quesito, il sottoscritto si recava in data **04.04.2018** presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) del comune di San Severo e, sulla scorta delle ricerche eseguite con riferimento al cantiere n. 7490 (informazione ricavata dalla lettura dell'atto di compravendita), si acquisiva l'unico documento al momento rinvenuto, ossia una " *autorizzazione per abitabilità*" a firma del sindaco pro tempore recante la data del **05 gennaio 1955** (cfr. allegato n. 4), rimandando l'acquisizione di eventuali altri documenti dopo più approfondite ricerche che il personale comunale aveva necessità di eseguire.

Così lo scrivente, dopo diverse sollecitazioni a mezzo pec, si recava nuovamente presso gli uffici comunali di San Severo (area V urbanistica ed attività produttive) in data **12 dicembre 2018** visionando ed acquisendo copia della documentazione progettuale del fabbricato tipo A (cfr. allegato n. 6.2); in ordine invece al numero della concessione e/o licenza edilizia l'ufficio rilasciava specifica attestazione circa l'assenza, presso i documenti in archivio, di riferimenti al rilascio della concessione edilizia (cfr. allegato n. 6.1).

Dalla documentazione acquisita, comunque, è stato **POSSIBILE ACCERTARE LA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO ED EDILIZIO**: la costruzione dell'immobile, infatti, risulta essere iniziata in data 22/09/1953 ed è stata ultimata in data 24/01/1953; il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile *de quo*, inoltre, è dotato di **AUTORIZZAZIONE PER L'ABITABILITÀ PROT. N. 48 DEL 05/01/1955** rilasciata dal sindaco pro-tempore del comune di San Severo (cfr. allegato n. 4).

#### **QUESITO N. 11**

#### 11. VERIFICA E PREDISPOSIZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dai riscontri eseguiti è stato accertato che **L'IMMOBILE NON È DOTATO DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**: nell'atto di compravendita del **22.03.2018** con il quale i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] acquistavano l'immobile, infatti, non vi è alcun riferimento all'attestato di prestazione energetica che,

comunque, qualora presente sarebbe risultato scaduto in forza della validità decennale dello stesso.

Pertanto, ai sensi del D.Lgs. n.19 agosto 2005, n. 192 e ss.mm.i.i, nonché delle ultime modifiche apportate con il D.L. n. 63, del 4 giugno 2013 convertito in legge e modificato a sua volta il 3 agosto 2013 (legge n.90 – *Gazzetta Ufficiale* 3 agosto 2013, n. 181), lo scrivente ha provveduto a redigere l'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)** per l'unità immobiliare di cui al lotto unico di vendita, provvedendo poi alla trasmissione dell'attestato stesso alla Regione Puglia entro gg. 15 dalla data di emissione dello stesso.

Rinviando allo specifico allegato per maggiori dettagli (*cf. allegato n. 9*), si evidenzia qui che la classe energetica globale dell'edificio è la "**G**".

#### 11.a ACCERTAMENTO SULLA REGOLARITÀ CATASTALE

Dagli accertamenti eseguiti l'immobile pignorato risulta **regolarmente accatasto** in N.C.E.U. del Comune di San Severo al foglio 31, part. 10716, sub 3 (categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 93 m<sup>2</sup>, rendita € 411,87).

Vi è in atti, inoltre, l'elaborato planimetrico in scala 1:200 presentato in data 20.02.1956 a firma del geom. Mario Soro dello I.A.C.P. di Foggia.

#### 11.b VERIFICA DI CONFORMITÀ CATASTALE

Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente e quanto desumibile dalla planimetria catastale in atti, come sopra individuata, si evince la **DIFFORMITÀ DELL'ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI** stante la diversa distribuzione interna e le chiusure realizzate senza autorizzazione dei due balconi/veranda posti rispettivamente a nord ed a sud.

Si riporta di seguito un confronto tra l'elaborato planimetrico catastale e lo stato dei luoghi attuale.



Si rimanda per ogni ulteriore dettaglio ai seguenti elaborati (cfr. allegato n. 8):

- n. 8.1: planimetria catastale dell'immobile ed estratto planimetrico del foglio 31;
- n. 8.2: planimetria redatta dal ctu;
- n. 8.3: report fotografico dell'immobile pignorato.

Si fa inoltre presente che la part. 10716 sub 3 è stata originata dalla soppressione della particella 142 sub. 3 foglio n. 77, in virtù di variazione per modifica identificativo del 3 agosto 2006, n. 35599.

Con questa variazione, però, si è generata una incongruenza nelle planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi: l'intera particella 10716, infatti, risulta essere erroneamente attribuita ad un altro fabbricato limitrofo, mentre la sua corretta collocazione è in luogo del fabbricato individuato nella planimetria catastale con la particella 10752.

Al fine della corretta rappresentazione dello stato dei luoghi sarà quindi necessario affidare specifico incarico ad un tecnico, il cui onorario può stimarsi approssimativamente pari a € 1.000,00.

Si riportano di seguito due immagini che chiariscono tale incongruenza, rispettivamente estratte dalla planimetria catastale del foglio 31 del comune di San Severo e da google maps.



#### 11.c. ACCERTAMENTO SULL'EPOCA DI COSTRUZIONE

Come già relazionato in risposta al quesito n. 10 circa la regolarità urbanistico-edilizia del bene, si ribadisce che l'immobile è stato realizzato in data anteriore al 01.09.1967, giacchè è provata la realizzazione dell'immobile alla data del **05/01/1955** dalla lettura dell'**autorizzazione per l'abitabilità prot. n. 48** rilasciata dal sindaco pro-tempore.

Non si può fornire alcun riferimento a licenze, concessioni o altro titolo abilitativo in quanto, come già relazionato in precedenza ed attestato dall'ufficio S.U.E. del comune di San Severo, "*non vi sono riferimenti relativi al rilascio della concessione edilizia*".

#### 11.d/e RISPETTO DELLE NORME EDILIZIE E DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

Come già accennato in risposta al quesito n. 10 l'immobile è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

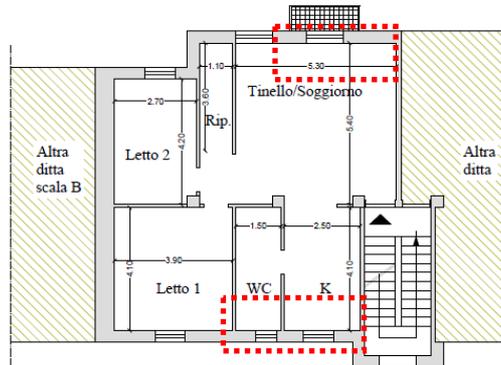
Dalla documentazione acquisita, infatti, la costruzione dell'immobile risulta essere iniziata in data 22/09/1953 ed ultimata in data 24/01/1953; il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile *de quo*, inoltre, è dotato di **autorizzazione per l'abitabilità prot. n. 48 del 05/01/1955** rilasciata dal sindaco pro-tempore del comune di San Severo (*cf. allegato n. 4*).

Dal confronto dei documenti progettuali depositati e lo stato dei luoghi, però, al di là di piccole modifiche nella distribuzione interna che non variano i parametri edilizio-urbanistici, si evince una **difformità** legata alla "chiusura" non autorizzata dei due balconi/veranda posti rispettivamente a nord su via Montessori e a sud su via Aporti..

Tali difformità, meglio evidenziate nel confronto grafico tra le due planimetrie (progetto approvato e stato dei luoghi), sono facilmente eliminabili mediante l'esecuzione di piccoli lavori edili (già quantificati in precedenza in € 3.500,00) tali da ripristinare così lo stato dei luoghi originario.



pianta come da progetto



stato attuale dei luoghi

differenzia  
riscontrate**QUESITO N. 12****12. VERIFICA SUSSISTENZA CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-QUATER L. N. 199/2008**

Con la legge n. 199 del 18.12.2008 (legge di conversione del D.L. n.158 del 20.10.2008), tra le misure urgenti dirette a contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali, è stato inserito l'art. 1-quater relativamente ad immobili sottoposti a procedure esecutive immobiliari o a procedure concorsuali che recita: "1. *Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale*".

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

- ✓ l'abitazione è occupata dal mutuatario insolvente a titolo di abitazione principale;
- ✓ l'immobile è sottoposto a procedura esecutiva immobiliare;
- ✓ la categoria catastale del bene è "A/4" (abitazione di tipo popolare);
- ✓ l'abitazione, già realizzata dall'Istituto Autonomo per le Case popolari per conto di gestione "Ina Casa", presenta "le caratteristiche degli immobili rientranti nel patrimonio di edilizia residenziale pubblica".

**SI AVVERTE L'ESECUTATO, PERTANTO, DI AVERE LA POSSIBILITÀ DI FORMULARE APPOSITA ISTANZA SECONDO QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 1-QUATER DELLA LEGGE 199/2008 ALL'ARCA CAPITANATA - AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E L'ABITARE** (ex Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia).

\*\*\*\*\*

## CONCLUSIONI

In merito e sulla scorta di tutto quanto innanzi esposto, il sottoscritto ing. Gianpaolo ORSITTO, nominato quale esperto nella procedura esecutiva n. 497/2015 R.G.Es. con provvedimento del 17/12/2017, ritenendo di aver espletato completamente il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, nel rispetto dei termini concessi, restando a disposizione della S.V.III.ma per qualsivoglia chiarimento e/o integrazione e precisando, altresì, di aver provveduto a trasmettere copia della presente relazione al legale del creditore procedente ed al custode giudiziario a mezzo e-mail, mentre non si è provveduto alla trasmissione della stessa ai debitori giacchè non provvedono al ritiro della posta inviata (come capitato più volte con le comunicazioni di accesso ai luoghi) né si è a conoscenza di un indirizzo mail valido (cfr. allegato n. 10).

Così come richiesto dal G.E. nella formulazione dei quesiti si riporta di seguito uno specchio riepilogativo relativamente all'immobile pignorato.

**LOTTO UNICO DI VENDITA**

**APPARTAMENTO** ad uso civile abitazione sito in San Severo (FG) alla via Montessori n. 1 – scala A (già via Croghan), posto al piano primo interno 4 ed avente ingresso dalla porta di caposcala posta di fronte a sinistra salendo le scale; è costituito da n. 4 quattro vani utili oltre gli accessori costituiti da ripostiglio e servizio igienico.

L'alloggio presenta una altezza interna utile pari a 3,00 m, superficie netta complessiva di circa 78,06 mq e superficie lorda pari a circa 92,33 mq.

Si completa, inoltre, di un balcone a sud prospiciente la via Aporti per complessivi 1,76 mq circa.

**CONFINANTE** con: pubblica via, vano scala e pianerottolo di arrivo, in adiacenza nello stesso fabbricato con immobile individuato alla part.Illa 10716 sub 4, con altro immobile sito in fabbricato adiacente – palazzina scala B, inferiormente con immobile sito in piano terra (part.Illa 10716 sub 1) e superiormente con immobile sito al secondo piano (part.Illa 10761 sub 5), tutti di altra proprietà.

**DATI CATASTALI:** Comune di San Severo, foglio 31 part. 10716 sub 3, Via Elisa Croghan, piano 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 93 m<sup>2</sup> (escluse aree scoperte 91 m<sup>2</sup>), rendita € 411,87 (originato dalla soppressione della particella 142 sub. 3 foglio n. 77 in virtù di variazione per modifica identificativo del 3 agosto 2006, n. 35599).

**PROPRIETA':**

1. [REDACTED] proprietà per ½;
2. [REDACTED] proprietà per ½.

**TITOLO DI PROVENIENZA:** atto di compravendita a rogito del notaio Lorenzo Cassano di San Severo del **28 maggio 2008**, rep. 146226 e racc. 37724, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 4

giugno 2008 ai nn.13164/9268.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:**

Ipoteca volontaria: iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 4 giugno 2008 ai nn. 13167/2193 a favore della società UNICREDIT BANCA DI ROMA SPA con sede in Roma e contro [REDACTED] e [REDACTED] nascente da atto di mutuo a rogito del Notaio Lorenzo Cassano di San Severo del 28 maggio 2008 rep. 146227 racc. 37725.

Atto di pignoramento: trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30 dicembre 2015 ai nn. 24328/18632 a favore della società UNICREDIT SPA con sede in Roma e contro [REDACTED] e [REDACTED] sul sopra descritto immobile, nascente da atto emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia il 24 novembre 2015 cr. 9934.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** l'immobile risulta disabitato. Il custode giudiziario è in possesso delle chiavi di accesso all'unità immobiliare avendo egli stesso provveduto a forzare l'ingresso per accedere all'immobile durante le operazioni peritali.

**REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE:** dalle ricerche eseguite è stato possibile accertare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico ed edilizio giacchè la costruzione dell'immobile risulta essere iniziata in data 22/09/1953 ed ultimata in data 24/01/1953; il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile *de quo*, inoltre, è dotato di autorizzazione per l'abitabilità prot. n. 48 del 05/01/1955 rilasciata dal sindaco pro-tempore del comune di San Severo.

Dal confronto dei documenti progettuali depositati e lo stato dei luoghi, oltre a piccole modifiche della distribuzione interna che non alterano i parametri urbanistici, si evince una DIFFORMITÀ legata alla "chiusura" non autorizzata dei due balconi/veranda posti rispettivamente a nord su via Montessori e a sud su via Aporti; tali difformità sono facilmente sanabili mediante l'esecuzione di

lavori edili tali da ripristinare così lo stato dei luoghi originario.

**CONFORMITÀ CATASTALE:** l'immobile pignorato risulta regolarmente accatasto in N.C.E.U. del Comune di San Severo al foglio 31, part. 10716, sub 3 (categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 93 m<sup>2</sup>, rendita € 411,87).

Vi è in atti, inoltre, l'elaborato planimetrico in scala 1:200 presentato in data 20.02.1956 a firma del geom. Mario Soro dello I.A.C.P. di Foggia.

Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente e quanto desumibile dalla planimetria catastale in atti, si evince però la DIFFORMITÀ DELL'ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI stante la diversa distribuzione interna e le chiusure realizzate senza autorizzazione dei due balconi/veranda posti rispettivamente a nord ed a sud.

Si fa inoltre presente che la part. 10716 sub 3 è stata originata dalla soppressione della particella 142 sub. 3 foglio n. 77, in virtù di variazione per modifica identificativo del 3 agosto 2006, n. 35599; con questa variazione, però, si è generata una incongruenza nelle planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi: l'intera particella 10716, infatti, risulta essere erroneamente attribuita ad un altro fabbricato limitrofo, mentre la sua corretta collocazione è al posto del fabbricato individuato nella planimetria catastale con la particella 10752.

**VALORE DEL LOTTO UNICO DI VENDITA:** il valore del bene è stato stimato complessivamente in € 78.973,50; tale valore è stato poi ridotto di € 34.750,00 sulla base di opportuni adeguamenti e correzioni in considerazione dello stato a "grezzo" dell'immobile, , così come meglio specificato in risposta al quesito n.

4. Per cui, il **PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO DI VENDITA risulta essere pari a:**

**€ 44.223,50 (DICONSI EURO QUARANTAQUATTROMILADUECENTOVENTITRE/50)**

\*\*\*\*\*

La relazione si compone di n. 36 pagine e dei seguenti allegati:

- Allegato 1 richiesta e rilascio certificato di residenza ed estratto dell'atto di matrimonio a nome dei coniugi [REDACTED]
- Allegato 2 atto di compravendita del 28.05.2008 a firma del notaio dott. CASSANO LORENZO, repertorio n. 146226 e raccolta n. 37724;
- Allegato 3 all. 3.1.: comunicazione a mezzo racc. a/r di inizio operazioni peritali; all. 3.2.: ulteriori raccomandate a/r ai fini dell'esperimento dei tre tentativi previsti;
- Allegato 4 autorizzazione per abitabilità a firma del sindaco pro tempore prot. n. 48 del 05.01.1955;
- Allegato 5 istanze e corrispondenza con il Giudice dell'esecuzione;
- Allegato 6 all. 6.1: attestazione del S.U.E. di San Severo circa l'assenza di riferimenti alla concessione edilizia; all. 6.2: documentazione progettuale del fabbricato tipo A;
- Allegato 7 bilancio consuntivo del 2017 regolarmente approvato dall'assemblea condominiale;
- Allegato 8 richiesta pec di acquisizione documentazione al SUE di Foggia del 16.05.2018 e successiva risposta del 29.05.2018;
- Allegato 9 A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica);
- Allegato 10 attestazione di trasmissione di copia della perizia al creditore procedente ed al custode giudiziario.

Lucera – Foggia, 04 febbraio 2019

*L'esperto*

*ing. Gianpaolo ORSITTO*