

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.Es. n. 236/2019**

\*\*\*

**RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

PERIZIA DI STIMA di 18 CESPITI

\*\*\*

Creditore procedente: Conad Adriatico Società Cooperativa

Creditore intervenuto: Agenzia Delle Entrate - Riscossione + Intesa San Paolo

Debitori Esecutati: [REDACTED] + 10



## INDICE

1. Incarico e quesiti	pag. 3
2. Introduzione ed elenco immobili	pag. 9
3. Controllo preliminare dei documenti	pag. 11
4. Verifica sussistenza ulteriori procedure esecutive	pag. 11
5. Verifica della sussistenza delle condizioni di cessione in proprietà agli istituti autonomi case popolari	pag. 11
6. Verifica del regime patrimoniale dei debitori	pag. 11
7. Operazioni peritali	pag. 14
8. Relazione di stima dell'immobile N.1	pag. 18
9. Relazione di stima dell'immobile N.2	pag. 35
10. Relazione di stima dell'immobile N.3	pag. 51
11. Relazione di stima dell'immobile N.4	pag. 67
12. Relazione di stima dell'immobile N.5	pag. 82
13. Relazione di stima dell'immobile N.6	pag.93
14. Relazione di stima dell'immobile N.7	pag.106
15. Relazione di stima dell'immobile N.8	pag.118
16. Relazione di stima dell'immobile N.9	pag.130
17. Relazione di stima dell'immobile N.10	pag.142
18. Relazione di stima dell'immobile N.11	pag.154
19. Relazione di stima dell'immobile N.12	pag.165
20. Relazione di stima dell'immobile N.13	pag.177



21. Relazione di stima dell'immobile N.14	pag.185
22. Relazione di stima dell'immobile N.15	pag.195
23. Relazione di stima dell'immobile N.16	pag.204
24. Relazione di stima dell'immobile N.17	pag.216
25. Individuazione dei LOTTI	pag.227
26. Elenco allegati	pag.229

## 1. INCARICO E QUESITI

Con provvedimento del 14/05/2020 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Claudio Caruso nominava la scrivente Arch. Iunior Silvana Corvino, iscritta all'Ordine degli Architetti di Foggia al n°1077, quale esperto del giudice nella procedura esecutiva in epigrafe e la convocava per il giuramento di rito.

All'udienza del 9/12/2020 la sottoscritta, dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento, riceveva dal Giudice i seguenti quesiti: *"Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto":*

1) - *al CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno 20 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, ecc.) 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 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 sovrapposizioni 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 interne ed esterne, 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, nonchè per le eventuali spese condominiali insolute e 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 SEPARABILITA' 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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8) - all'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITA', 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, ecc.) 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 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;



10) - alla VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI, nonché all'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' 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.

12) - 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 CONFORMITA' 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 01/09/1967, 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 QUESTO ASSENTITO COL TITOLO ABILITATIVO E CIO' CHE IN CONCRETO E' 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 dalla spesa presumibilmente necessaria per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito della spesa che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento della relativa sanzione e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*

*f) PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA, ACCERTARE SE LA PROPRIETA' 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.*

*13) - alla VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI di cui all'art. 1- quater della legge 18/12/2008, n. 199 PER L'EVENTUALE CESSIONE IN PROPRIETA' 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.*



## 2. INTRODUZIONE ed ELENCO IMMOBILI

La presente relazione tecnica d'ufficio é finalizzata alla stima del valore di mercato di 18 cespiti, di cui 8 appartamenti (incluso un lastrico solare), 2 locali magazzini, 4 locali autorimessa siti in San Severo e n.3 abitazioni situate in Foce Varano, Frazione di Ischitella, presenti nell'atto di pignoramento della procedura esecutiva R.G. n. 236/2019 a favore della società "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l." .

Allo scopo di identificare più agevolmente gli immobili, ai soli effetti della presente perizia, si è proceduto a identificarli con i numeri da 1 a 17, così contraddistinti:

**Immobile N. 1** - Appartamento a San Severo - Piazza IV Novembre n.3 - 1° Piano

Foglio 31 Particella 8111 sub 4 (piena proprietà)

**Immobile N. 2** - Appartamento a San Severo - Piazza IV Novembre n.3 - 1° Piano

Foglio 31 Particella 8111 sub 6 (piena proprietà)

**Immobile N. 3** - Appartamento a San Severo - Piazza IV Novembre n.3 - 2° Piano

Foglio 31 Particella 8111 sub 36 (ex 5) (piena proprietà)

+ EX Lastrico solare - Piazza IV Novembre n.3 - 2° Piano

Foglio 31 Particella 8111 sub 37 (ex 8) (piena proprietà)

**Immobile N. 4** - Appartamento a San Severo - Piazza IV Novembre n.3 - 2° Piano

Foglio 31 Particella 8111 sub 7 (piena proprietà)

**Immobile N. 5** - Appartamento a Ischitella - Via Taormina n. 4 - 1° Piano

Foglio 3 Particella 646 sub 2 (piena proprietà)

**Immobile N. 6** - Appartamento a Ischitella - Viale Uria n.63- Piano Terra

Foglio 3 Particella 569 sub 1 (ex 645 sub 1) (piena proprietà)



**Immobilie N. 7** - Appartamento a Ischitella - Viale Uria n. 63 - Piano Terra

Foglio 3 Particella 569 sub 3 (ex 645 sub 5) (piena proprietà)

**Immobilie N. 8** - Appartamento a San Severo - Via Cimabue n. 42 -2° Piano

Foglio 30 Particella 576 sub 11 (piena proprietà)

**Immobilie N. 9** - Magazzino a San Severo - Via Cimabue n. 40 - Piano S1

Foglio 30 Particella 576 sub 26 (piena proprietà)

**Immobilie N. 10** - Appartamento a San Severo - Via Magenta n.57 -2° Piano

Foglio 31 Particella 9702 sub 11 (piena proprietà)

**Immobilie N. 11** - Appartamento a San Severo - Via Magenta n. 50 -1° Piano

Foglio 30 Particella 527 sub 6 (piena proprietà)

**Immobilie N. 12** - Appartamento a San Severo -

Viale Padre Matteo da Agnone n.43 -3° Piano (piena proprietà)

Foglio 28 Particella 630 sub 17

**Immobilie N. 13** - Autorimessa a San Severo -

Viale Padre Matteo da Agnone n.39 - Piano S1 (piena proprietà)

Foglio 28 Particella 630 sub 44

**Immobilie N. 14** - Magazzino a San Severo - Via Solferino n. 96 - Piano Terra

Foglio 31 Particella 4854 sub 21 (piena proprietà)

**Immobilie N. 15** - Autorimessa a San Severo - Via Solferino n. 52/A - Piano Terra

Foglio 31 Particella 10077 sub 3 (piena proprietà)

**Immobilie N. 16** - Autorimessa a San Severo - Via Quarto s.n.c. - Piano Terra

Foglio 31 Particella 9702 sub 3 (piena proprietà)

**Immobilie N. 17** - Autorimessa a San Severo - Via Masaccio (via Vecellio) Piano Terra

Foglio 30 Particella 494 sub 2 (piena proprietà)



**3. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI**

In relazione al controllo preliminare la sottoscritta dichiara che la documentazione risulta completa. I documenti obbligatori sono stati presentati dal creditore procedente nel rispetto del termine dalla data del deposito del ricorso con cui si chiede la vendita.

**4. VERIFICA DELLA SUSSITENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE**

Non risultano pendenti ulteriori procedure esecutive aventi ad oggetto gli stessi immobili, nei confronti del debitori eseguiti.

**5. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CESSIONE IN PROPRIETA' AGLI ISTITUTI AUTONOMI CASE POPOLARI**

Tutti gli immobili oggetto di tale esecuzione non risultano rientrare nell'ambito di applicazione dell'art.1- quater della legge 18/12/2008 n.199, per l'eventuale cessione in proprietà agli istituti autonomi case popolari.

**6. VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI**

Di seguito si elencano i debitori eseguiti con i dati anagrafici e l'indirizzo di residenza:

1) [REDACTED]

[REDACTED]

Residente in Piazza IV Novembre, 3 71016 San Severo (FG)

Ha contratto matrimonio il 09/03/1965 con [REDACTED]  
[REDACTED] Pia; in data 04/02/1978 è stata annotata la scelta del regime



patrimoniale ai sensi del primo comma dell'art. 228 della L. n.151 del 1975. Con provvedimento del Tribunale di Foggia n. 5967/2016, in data 22/11/2016, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

2) [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] on

dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

3) [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] con [REDACTED]

D' [REDACTED], con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

4) [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
(FG)

[REDACTED]  
con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

5) [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]



Residente in Via Magenta, 47 71016 San Severo (FG)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

6) [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

7) [REDACTED] PIA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

8) [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

regime della separazione dei beni.

9) D' [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED],

con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

10) [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED],

con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

11) [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED];

con provvedimento del Tribunale di Foggia n. 8715/2015, in data 15/03/2016, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

(cfr. Allegato B - Estratti dei Registri Atti di Matrimonio)

## 7. OPERAZIONI PERITALI

### Operazioni peritali n.1 – Primo accesso ai luoghi

La sottoscritta, al fine di visionare gli immobili, inoltrava comunicazione presso gli indirizzi dei debitori, a mezzo di Racc. A/R con avviso di ricevimento, circa la data di inizio delle operazioni peritali, fissata per il 13/02/2021 alle ore 10.00 presso l'immobile sito in Piazza IV



Novembre n.3 in San Severo. Stessa comunicazione, a mezzo pec, era inoltrata al legale del creditore precedente ed a quello del creditore intervenuto.

La sottoscritta ha effettuato l'accesso al piano primo dello stabile presso l'abitazione della signora ██████████ ██████████ ██████████, che ne ha permesso l'accesso, al quale era presente anche la sua collaboratrice Arch. Antonella Andreana. Trattandosi dell'abitazione principale della signora ██████████, la scrivente, avvalendosi della sospensione delle esecuzioni immobiliari per le abitazioni principali, così come previsto dal decreto per l'emergenza sanitaria in corso, ha ritenuto di non effettuare il rilievo metrico e di differirlo al termine del suddetto periodo. Successivamente ci si è spostati al piano sovrastante, che corrisponde ad un appartamento sempre nella disponibilità della signora ██████████. Si è proceduto a visionare questo immobile e ad effettuare rilievi metrici e fotografici dell'interno, a prendere nota dell'attuale stato dei luoghi, annotando sempre su separato foglio. Infine ci si è spostati presso l'unità immobiliare, posta nello stesso stabile, al piano primo, frontalmente all'appartamento della signora ██████████, dove si evince la presenza del Signor ██████████ ██████████, quale conduttore del contratto di locazione inerente i due immobili, ubicati al primo e secondo piano del lato destro del fabbricato. È stato eseguito il rilievo metrico e fotografico di entrambi questi appartamenti.

### **Operazioni peritali n.1 – Secondo sopralluogo**

In data 17/02/2021 alle ore 16.00 la sottoscritta si è recata alla via Cimabue n.42, al piano secondo dove ha registrato la presenza del signor D'██████████ ██████████; trattandosi di abitazione principale ha sospeso le operazioni ed ha raggiunto il box auto, avente ingresso dal civico 40 della



stessa via. Qui si è proceduto a svolgere il sopralluogo, comprensivo di rilievo metrico e fotografico.

Alle ore 16.30 ci si sposta alla via Vecellio, dove è ubicata un'autorimessa. L'indicazione dell'indirizzo non è risultata corretta poiché l'ingresso al cortile trovasi su Via Masaccio, ma è stato possibile comunque identificare agevolmente il bene. Era presente il signor ██████████ che ne ha permesso l'accesso; è stato condotto il sopralluogo completo di rilievo metrico e fotografico. Il signor ██████████ ha mostrato una copia del contratto di locazione, di cui la scrivente ha effettuato una scansione.

Successivamente ci si è spostati alla via Solferino n.96, corrispondente ad un locale a piano terra, dove si rileva la presenza del signor ██████████; si effettua il rilievo metrico e fotografico.

Le stesse operazioni vengono compiute al locale sito in via Solferino n.52/A, posto a piano terra.

Viene raggiunta, inoltre, l'unità immobiliare posta al piano secondo di Via magenta n. 50, in cui risiede la signora ██████████ e per la quale è comparso il figlio ██████████, giusta procura del 20/10/2015 a firma del notaio Donato Cascavilla, che viene allegata al verbale delle operazioni peritali ed, infine, l'appartamento sito in Via Magenta n.57, presso la quale risiede la signora ██████████ che ne permette l'accesso. Per entrambe queste abitazioni la scrivente ritiene di non proseguire con i rilievi, avvalendosi della sospensione per le abitazioni principali, in vigore al momento del sopralluogo.

### **Operazioni peritali n.3 – Terzo sopralluogo**

Le operazioni sono state aggiornate al 26/02/2021, alle ore 16.00, presso il



box sito alla via Quarto n.4. Era presente la signora [REDACTED]. Si è proceduto a rilevare sia le dimensioni che a scattare fotografie.

In seguito ci si sposta alla via Padre Matteo da Agnone n.43, dove il signor [REDACTED] consente di accedere all'appartamento; constatando che trattasi della sua abitazione, la sottoscritta si riserva di ritornare per le operazioni di rilievo. Si effettua, invece, il rilievo, completo di misure e foto, del box interrato, sempre nello stesso stabile.

#### **Operazioni peritali n.4 – Quarto sopralluogo**

Il giorno successivo 27/02/2021 alle ore 10 le operazioni peritali proseguono in Ischitella, alla frazione denominata Foce Varano, presso l'immobile sito alla via Uria n. 63, litoranea, che corrisponde ad una villa bifamiliare. Si è registrata la presenza dei signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]. Entrambi hanno sostenuto di risiedere stabilmente e, rispettivamente, al piano terra e al piano primo di suddetta unità immobiliare.

La sottoscritta ha ritenuto di dover procedere comunque alle operazioni di rilievo sia metrico che fotografico, oltre alla annotazione dello stato di conservazione, dei distacchi di intonaco e dei materiali presenti.

Successivamente ci si è recati al civico n. 4 di via Taormina, sempre nell'abitato di Foce Varano, corrispondente ad un appartamento con giardino. Ne ha permesso l'accesso il signor [REDACTED] [REDACTED]. Si è effettuato il rilievo metrico e fotografico, sia dell'interno che dell'esterno, e sono stati annotati alcuni segni di infiltrazioni.

#### **Operazioni peritali n.5 – Quinto sopralluogo**

In data 20 novembre 2021 alle ore 9.30 sono proseguite le operazioni



peritali, presso le abitazioni principali, sospese precedentemente per via dell'emergenza sanitaria. In primo luogo è stata rilevata e fotografata l'abitazione della signora [REDACTED], sita in San Severo alla Piazza IV Novembre n.3, al piano primo (lato destro). Sono stati scansionati i documenti della caldaia a gas. Più tardi si è raggiunta la cantina posta al piano interrato, pertinenza dell'immobile, dove sono poste le cisterne di raccolta dell'acqua. In seguito ci si è trasferiti alla via Padre Matteo D'Agnone n.43, dove al terzo piano, grazie alla presenza del signor [REDACTED], è stato possibile accedere e procedere al rilievo metrico e fotografico della sua abitazione.

#### **Operazioni peritali n.6 – Sesto sopralluogo**

Il giorno 2 dicembre 2021 si è svolto il sopralluogo presso l'abitazione del signor [REDACTED] [REDACTED], sita in via Cimabue n.42; dove sono state rilevate le dimensioni, scattate le fotografie e sono stati scansionati i documenti della caldaia a gas. Subito dopo sono state condotte le medesime operazioni presso l'abitazione della signora [REDACTED], in via Magenta e presso l'abitazione della signora [REDACTED].

(cfr. Allegato A - Verbali di sopralluogo)

## **8. RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE N.1**

**San Severo - Piazza IV Novembre n.3 - 1° Piano - Lato Sinistro**

**Appartamento**

**Foglio 31 Particella 8111 sub 4**

### **8.1 - RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE**

Sulla base della certificazione notarile in atti risulta che l'immobile N.1



è di piena proprietà della signora [REDACTED]

Con atto a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera il 04/02/2010, trascritto a Foggia il 05/02/2010 ai nn. R.G. 2850 R.P. 2028 il signor [REDACTED] ha costituito un fondo patrimoniale, per i bisogni della propria famiglia, destinandovi alcuni immobili (tra cui anche questo).

Con sentenza emessa dal Tribunale di Foggia il 28/06/2018 ed annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 17/07/2019 ai nn. R.G. 5966 R.P. 593, è stato dichiarato inefficace ex art. 2901 c.c. nei confronti di Intesa San Paolo S.P.A.

Con sentenza emessa dal Tribunale di Foggia il 16/09/2018 ed annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 19/10/2018 ai nn. R.G. 21815 R.P. 2790, è stato dichiarato inefficace ex art. 2901 c.c. nei confronti di Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l.

Questo immobile, anteriormente al vent[REDACTED], apparteneva al signor [REDACTED], il quale lo aveva edificato in sopraelevazione sul pianterreno a lui pervenuto per acquisto fatto dal signor [REDACTED] con atto a rogito Matteo D'Angelo di San Severo in data 02/02/1974, trascritto a Foggia il 28/03/1974 ai nn. 4967/4703.

È pervenuto alla signora [REDACTED] in esecuzione dei patti di separazione consensuale, omologata dal Tribunale di Foggia il 22/11/2016 Prot. 5967/2016 - cron. 19883, con atto a rogito Notaio Donato Cascavilla di San Severo in data 28/04/2017, trascritto a Foggia l'8/05/2017 ai nn. R.G. 9696 R.P. 7161.



Dalla ricostruzione delle vicende traslative inerenti il suddetto immobile emergono le seguenti formalità pregiudizievoli, di seguito riportate a partire da quella più risalente nel tempo:

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 23/04/2010 ai nn. R.G. 8900 e R.P. 6113, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti del Credito Emiliano S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 21/9/2010 ai nn. R.G. 20215 e R.P. 13842 (successivamente modificata con formalità in data 5/10/2010 ai nn. R.G. 21084 e R.P. 14434), formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 22/10/2010 ai nn. R.G. 22479 e R.P. 15316, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti del Banco di Napoli S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 10/05/2010 ai nn. R.G. 10197 e R.P. 1624 a favore di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l.";
- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 05/11/2010 ai nn. R.G. 23597 e R.P. 4213. a favore di "Banca della Campania S.p.a.";
- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 03/12/2010 ai nn. R.G. 26053 e R.P. 4814. a favore di "Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. P.A.";



- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 03/10/2013 ai nn. R.G. 20027 e R.P.

15275, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei

confronti di "Banca Intesa S.p.a." del fondo patrimoniale costituito in data

04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 31/07/2014 ai nn. R.G. 14498 e R.P.

11456, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei

confronti di "Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l." del fondo

patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio

[REDACTED] Franco di Lucera;

- Pignoramento trascritto a Foggia il 30/05/2019 ai nn. R.G. 11784 e R.P. 8995

per cui si procede

-Domanda giudiziale trascritta a Foggia il 09/07/2019 ai nn. R.G. 15232 e R.P.

1563, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti

di Intesa Sanpaolo S.p.a. , del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e

05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera.

L'immobile non ha subito variazioni di identificativi catastali nel corso del

tempo.

## **8.2 - VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

La sottoscritta ha accertato che vi è corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

DATI IDENTIFICATIVI Immobile n. 1

Comune di San Severo

<i>Fg</i>	<i>Part</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita</i>	<i>Indirizzo</i>
31	8111	4	A/3	3		€ 553,90	Piazza IV Novembre,3



(cfr. Allegato D.1 – Documentazione catastale)

### **8.3 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI CONFINI DEI DATI CATASTALI**

Trattasi di appartamento posto al piano primo di un fabbricato di 3 piani fuori terra, avente accesso da un portone ubicato su Piazza IV Novembre al civico 3. Confina nel suo insieme con altra unità immobiliare della stessa particella a nord ovest e con il vano scala, a sud ovest con un'altra unità immobiliare corrispondenti ad altro sub della stessa particella, ed ha il lato a nord est prospiciente la piazza.

### **8.4 - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DI ORTOFOTO CON LE MAPPE CATASTALI**

La localizzazione dei beni staggiti è avvenuta mediante la sovrapposizione planimetrica della mappa catastale in formato digitale, e l'ortofoto, entrambi reperite online dallo Sportello Unico della Provincia di Foggia; sono state elaborate due planimetrie su ortofoto, che includono le aree circostanti (cfr. All. E.1–Sovrapposizione Ortofoto e catastale).

### **8.5 - ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI**

Questa unità immobiliare fa parte di un fabbricato di 4 piani fuori terra, prospiciente Piazza IV Novembre, che si trova nella zona semicentrale dell'abitato del Comune di San Severo.

L'isolato è inserito in un contesto prevalentemente residenziale, formato di palazzine di due piani e stabili simili; la maglia stradale è per lo più



perpendicolare e sempre provvista di marciapiede.

Il portone, al civico 3 di Piazza IV Novembre, si accede ad un vano scala, senza ascensore dal quale si raggiunge un pianerottolo su cui sono ubicate due porte poste frontalmente; la porta di ingresso dell'immobile in questione è posta sul lato sinistro del primo piano.

Le facciata del fabbricato presenta un rivestimento lapideo al piano terra e in mattoni agli altri due piani; la struttura è in cemento armato.

L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico, fognario, gas e riscaldamento a pavimento, è munito di videocitofono e di impianto di antifurto non funzionante. La porta d'ingresso principale immette su un ambiente destinato a soggiorno/salotto, dotato di camino, sul quale si apre la porta del cucinino, dentro al quale trovasi un ripostiglio. Sul lato destro del corridoio si aprono le porte di un bagno e di una stanza da letto (cfr. All. H.1 Foto n.4), la camera in fondo è dotata di bagno interno. Tutti gli ambienti hanno altezza pari a 2,97 m..

Dal soggiorno e dalla cucina si accede al balcone che prospetta su Piazza IV Novembre, mentre il salotto, il bagno e le due stanze da letto si affacciano sulla corte interna (cfr. All. H.1 Foto n.7).

L'intero appartamento è pavimentato con parquet in legno e presenta pareti intonacate e tinteggiate ad esclusione del cucinino e dei bagni che sono rivestiti di piastrelle. Il bagno interno alla stanza da letto è dotato dello stesso pavimento dell'intero appartamento, mentre l'altro bagno presenta un pavimento di piastrelle differenti.

Le finestre e le porte-finestre sono dotate di infissi di legno e di persiane in pvc ad esclusione del salotto che presenta infissi in pvc. Le porte



interne sono in legno.

Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono perfettamente funzionanti; l'impianto di riscaldamento é del tipo a pavimento; la caldaia di alimentazione dell'impianto di riscaldamento é ubicata sul balcone prospiciente la Piazza IV Novembre.

L'appartamento é dotato di due condizionatori posizionati uno nella zona soggiorno/salotto e un altro nella stanza da letto dotata di bagno interno.

L'impianto elettrico non è rispondente al D.M. 37/08 e il presumibile costo di adeguamento può essere preventivato mediamente in € 4.000,00.

Si precisa che, dal punto di vista della statica, all'ispezione, l'immobile non ha presentato, sugli elementi resistenti e sulle superfici murarie, segni evidenti o tracce che possano indicare una sofferenza statica in atto. Pertanto, si deve convenire che, in carenza di elementi specifici e comunque significativi, l'organismo edilizio pignorato risulta esente da vizi o problemi statici, per cui lo stesso risulta idoneo all'uso e alla destinazione per cui è stato costruito.

Al momento degli accessi ai luoghi l'immobile si presenta, per quanto concerne lo stato di manutenzione e di conservazione, in condizioni discrete: tuttavia sono notevolmente visibili alcune macchie di umidità sul soffitto della zona giorno (cfr. All. H.1 Foto n.10); si evidenziano, inoltre, delle zone in cui il parquet risulta molto consumato, (cfr. All. H.1 Foto n.11) e alcune zone sulle pareti dove sono stati posti dei rimedi a distacchi intonaco e danni da umidità (cfr. All. H.1 Foto n.12).

Dall'androne presente a piano terra si accede al locale cantina posto al piano interrato, pertinenza dello stabile dove sono ubicate le cisterne di



raccolta dell'acqua (cfr. All. H.1 Foto n.15-16-17).

Per l'immobile N.1, le spese annuali di gestione e manutenzione ordinaria, sono state stimate nell'importo di € 10,00 mensili, incluse le spese per la corrente elettrica dell'autoclave.

(cfr. All. H.1 - Rilievo fotografico dell'immobile N.1)

#### **8.6 - STIMA DEI BENI IN BASE AL VALORE DI MERCATO**

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore di mercato dei beni immobili è quello sintetico - comparativo per valore medio.

Questo procedimento si esplica attraverso le seguenti fasi:

– individuazione di beni analoghi all'immobile da stimare e del loro valore unitario in €/mq, attraverso un'indagine di mercato relativa al comune di appartenenza del bene immobile oggetto di stima, anche attraverso la consultazione di bollettini immobiliari su siti informatici;

– determinazione dei coefficienti di apprezzamento e deprezzamento relativi a determinate caratteristiche desunti dal confronto tra le caratteristiche del bene da stimare e quelle di ogni singolo bene analogo;

– applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione ai valori unitari in €/mq di ogni singolo bene analogo;

– individuazione del valore medio tra i valori ottenuti;

– decurtazione del 3% del valore unitario medio di mercato, desunto tenendo presente i costi delle agenzie immobiliari e il divario tra i prezzi richiesti e quelli effettivi di compravendita .

I valori unitari in €/mq, relativi ad ogni immobile analogo, si devono ritenere indicativi, quindi suscettibili di ritocchi e correzioni in rapporto alle



caratteristiche intrinseche (la tipologia edilizia, l'epoca della costruzione, lo stato di conservazione, tipo di strutture, tipo di finiture, impianti) ed estrinseche (il contesto di ubicazione, l'esposizione, la viabilità, l'accessibilità ai servizi) dell'immobile oggetto di stima; pertanto a tali valori unitari va applicato un coefficiente correttivo di differenziazione che sintetizzi tutti i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile da stimare.

Dopo aver individuato le caratteristiche del bene da stimare è stato attribuito a ciascuna un peso, tenendo conto che: se le caratteristiche risultano inferiori al bene analogo con il quale lo si confronta, il coefficiente è inferiore ad 1, se sono superiori all'immobile analogo il coefficiente è superiore ad 1 e se sono uguali al bene di confronto il coefficiente è pari ad 1; secondo le indicazioni della letteratura specializzata di settore (Forte C., De Rossi G., *Principi di economia e di estimo*, Etas, Milano, 1974; Forte C., *Elementi di estimo urbano*, Etas, Milano, 1968; Moncelli M., *Stima immobiliare - Fondamenta e casi professionali*, Maggioli Editori, 2015; Paglia F., Carvelli P.).

Attraverso l'utilizzo del coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento si ottiene il valore unitario; operando la media tra i valori ottenuti si assume il valore unitario medio di mercato, nella compravendita di unità immobiliari. Questo valore unitario medio di mercato desunto viene decurtato del 3%, tenendo presenti i costi delle agenzie immobiliari e il divario tra i prezzi richiesti e quelli effettivi di compravendita.

Tale valore è viene poi verificato con i valori desumibili dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, in cui sono riportati i valori di mercato minimi e massimi in €/mq per immobili con analoga destinazione, ubicati nello stesso Comune, differenziati per zone



cosiddette OMI, scegliendo come riferimento i dati più attuali registrati, ossia quelli relativi al primo semestre 2021.

(cfr. Allegato "C" - Borsino Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate)

Tale operazione si riporta per ciascun immobile anche con l'ausilio di quadri sinottici.

Nel seguente schema si riportano i 3 immobili analoghi individuati per l'immobile N.1:

	<b>FORTE</b>	<b>CODICE ANNUNCIO</b>	<b>CAMPIONE</b>	<b>SUPERFICIE (Si)</b>	<b>VALORE UNITARIO (Vi)</b>
1	Immobiliare.it	92594966	Via Carlo D'Ambrosio	137 mq	824,82 €/mq
2	Bakeka.it	2399595	Corso Di [REDACTED]	80 mq	812,5 €/mq
3	idealista	23907556	Via Dionisio	150 mq	786,67 €/mq

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.1 dello schema precedente

<i>TIPO DI COEFFICIENTE</i>	Stato di Conservazione	Superficie	Finiture	Zona
<i>COEFFICIENTE</i>	0,9	1	1,1	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 0,99**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente:  $824,82 \text{ €/mq} \times 0,99 = 816,57 \text{ €/mq}$

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.2 dello schema precedente



<i>TIPO DI COEFFICIENTE</i>	Stato di Conservazione	Superficie	Fin.	Zona
<i>COEFFICIENTE</i>	0,95	1,1	1	1

**Coefficiente di apprezzamento totale = 1,045**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente:  $812,5 \text{ €/mq} \times 1,045 = 849,06 \text{ €/mq}$

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.3 dello schema precedente**

<i>TIPO DI COEFFICIENTE</i>	Stato di Conservazione	Superficie	Fin.	Zona
<i>COEFFICIENTE</i>	0,9	1	1	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 0,9**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di apprezzamento è il seguente:  $786,67 \text{ €/mq} \times 0,90 = 708,00 \text{ €/mq}$

Operando la media tra i valori ottenuti si può assumere quale valore unitario medio di mercato, l'importo di  $791,21 \text{ €/mq}$ .

Viene decurtato del 3% e risulta pertanto pari a  $767,47 \text{ €/mq}$ .

La superficie commerciale dell'immobile elaborata secondo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI è pari a mq. 133,28.

E' così scaturita la seguente valutazione sull' immobile oggetto di stima:

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
133,28 mq	767,47€/mq	102.288,40 €

Si procede a rideterminare la stima tenendo conto delle detrazioni:



–detrazione costi per adeguamento impianto elettrico:	4.000,00 €
– detrazione aggiornamento catastale	1.000,00 €
– spese tecniche	1.500,00 €
– sanzione amministrativa	<u>1.000,00 €</u>
	che sommano 7.500,00 €

Si desume, dunque, il seguente valore finale dell'immobile:

$$102.288,40 \text{ €} - 7.500,00 \text{ €} = 94.788,40 \text{ €}$$

La sottoscritta stima il più probabile valore di mercato dell'immobile, nel suo insieme alle condizioni attuali, nella suddetta cifra che, ben si arrotonda, ad **€ 95.000,00**.

#### 8.7 - SPECIFICAZIONE IN FORMA TABELLARE DELLE SUPERFICI RILEVATE

Le dimensioni dell'unità immobiliare sono state accertate in base ai rilievi eseguiti in occasione dell'accesso ai luoghi, ed in base alle rappresentazioni planimetriche, elaborate dalla sottoscritta ed allegate alla presente relazione.

Per il calcolo della consistenza, si è proceduto a misurare la superficie commerciale, seguendo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI e dei suoi allegati, che nel caso specifico ha comportato l'uso di un coefficiente di omogeneizzazione per il balcone e per il terrazzo che affaccia sulla chiostrina; tale superficie risulta essere di mq 133,28 come esplicitato nella seguente tabella:



Descrizione		Superficie Geometrica	Superficie Commerciale		
Piano	Destinazione	(mq)	Coefficiente di OMOGENEIZZAZIONE	Superficie parziale (mq)	Superficie totale (mq)
	APPARTAMENTO	126,43	1	126,43	
Secondo	CHIOSTRINA	16,00	0,3	4,80	
	BALCONE	6,83	0,3	2,05	133,28

**8.8 - VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITÀ IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO**

L'immobile pignorato è di piena proprietà del debitore esecutato e pertanto non è stato necessario verificarne la comoda separabilità in natura.

**8.9 - INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Tale immobile risulta nel pieno possesso della signora [REDACTED] Pia, che lo utilizza quale abitazione principale.

**8.10 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non esistono formalità, vincoli od oneri, che possano restare a carico



dell'acquirente.

**8.11 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE che risulteranno non opponibili all'acquirente**

Le formalità che saranno cancellate sono le seguenti:

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 23/04/2010 ai nn. R.G. 8900 e R.P. 6113, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti del Credito Emiliano S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 21/9/2010 ai nn. R.G. 20215 e R.P. 13842 (successivamente modificata con formalità in data 5/10/2010 ai nn. R.G. 21084 e R.P. 14434), formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 22/10/2010 ai nn. R.G. 22479 e R.P. 15316, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti del Banco di Napoli S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 10/05/2010 ai nn. R.G. 10197 e R.P. 1624 a favore di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l.";
- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 05/11/2010 ai nn. R.G. 23597 e R.P. 4213. a favore di "Banca della Campania S.p.a.";



- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 03/12/2010 ai nn. R.G. 26053 e R.P. 4814.

a favore di "Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. P.A.";

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 03/10/2013 ai nn. R.G. 20027 e R.P.

15275, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei

confronti di "Banca Intesa S.p.a." del fondo patrimoniale costituito in data

04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 31/07/2014 ai nn. R.G. 14498 e R.P.

11456, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei

confronti di "Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l." del fondo

patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio

[REDACTED] Franco di Lucera;

- Pignoramento trascritto a Foggia il 30/05/2019 ai nn. R.G. 11784 e R.P. 8995

per cui si procede

- Domanda giudiziale trascritta a Foggia il 09/07/2019 ai nn. R.G. 15232 e R.P.

1563, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei

confronti di Intesa Sanpaolo S.p.a., del fondo patrimoniale costituito in data

04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera.

#### **8.12 - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI**

L'immobile é stato realizzato in forza della Licenza di Costruzione lib.1A n.38 del 14/10/1976, rilasciata a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], su progetto dell'Ing. [REDACTED] De Lallo, inerente la costruzione di due appartamenti al primo piano su area di proprietà dei signori [REDACTED], sita alla Piazza IV Novembre, previa demolizione di tettoia e copertura del piano terra esistente.



Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo sono stati reperiti,

oltre al suddetto titolo abilitativo, anche:

– Certificato di collaudo statico delle opere in c.a. del fabbricato sito alla Piazza IV Novembre comprendente piano terreno, primo piano e volumi tecnici al secondo piano, datato 21/12/1988;

– Autorizzazione di Abitabilità, prot. Comune n.9737, del 11/04/1989.

(cfr. Allegato F.1 – Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale)

### **8.13 - VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

La sottoscritta ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica per tale unità immobiliare e a trasmettere la stessa al competente ufficio regionale, la cui ricevuta viene prodotta a corredo della documentazione stessa; la classe energetica risultante è stata la "G" (cfr. All. I - APE ).

### **8.14 - CONFORMITÀ URBANISTICO - CATASTALE**

#### **- CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA**

#### **- DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE SUSCETTIBILI O MENO DI SANATORIA**

L'immobile n.1 risulta accatastato, ma necessita di aggiornamento in seguito alle difformità riscontrate tra la planimetria catastale e la planimetria risultante dai sopralluoghi effettuati. Devono, infatti, essere riportati i seguenti interventi e posizionati in maniera esatta alcuni elementi:

- eliminazione tramezzo divisorio tra soggiorno e zona ingresso;



- eliminazione camera alla destra dell'ingresso;
- realizzazione di ripostiglio all'interno della cucina;
- spostamento porta di ingresso della cucina;
- realizzazione di bagno all'interno della camera da letto ubicata in fondo al corridoio;
- esatto posizionamento delle porte-finestre dei locali indicati nella planimetria catastale come sgombero e ripostiglio;
- esatto posizionamento delle bussole del bagno, del ripostiglio;
- esatto dimensionamento dei locali sgombero, ripostiglio e cucina;
- introduzione della porta-finestra della camera in fondo al corridoio presente sia nella pianta di progetto che nella realtà ma non rappresentata nella planimetria catastale.

I costi per assolvere il suddetto adempimento ammontano ad € 1.000,00.

Riguardo alla verifica della conformità urbanistica ed edilizia, l'appartamento, realizzato previo rilascio della Licenza di Costruzione lib.1A n.38 del 14/10/1976, rilasciata a ██████████ ████████ e ██████████ ████████, ha riportato le seguenti difformità rispetto al summenzionato titolo abilitativo e non sono stati rinvenuti altre tipologie di denunce di lavori presso l'Ufficio Tecnico Comunale:

- assenza tramezzo divisorio tra soggiorno e zona ingresso;
- assenza camera alla destra dell'ingresso;
- presenza di ripostiglio all'interno della cucina;
- spostamento porta di ingresso della cucina;
- presenza di bagno all'interno della camera ubicata in fondo al corridoio;



- errato posizionamento delle porte-finestre dei locali indicati nella planimetria catastale come sgombero e ripostiglio;
- errato posizionamento delle porte d'ingresso del bagno, del locale sgombero e del ripostiglio;
- errato dimensionamento dei locali sgombero, ripostiglio, bagno e cucina.

Gli interventi sopraelencati sono sanabili mediante adeguato titolo in sanatoria, che comporta una spesa pari a 1.500,00 € (spese tecniche) e sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €.

È stato reperito il collaudo statico del 1988 e la successiva agibilità del 1989, ma in seguito agli interventi sopra indicati (realizzazione tramezzi, bagno, ecc.) oltre ai lavori di adeguamento dell'impianto elettrico, necessita di un nuovo certificato di agibilità.

## **9. RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE N.2**

**San Severo - Piazza IV Novembre n.3 - 1° Piano - Lato Destro**

**Appartamento**

**Foglio 31 Particella 8111 sub 6**

### **9.1 - RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE**

Sulla base della certificazione notarile in atti risulta che l'immobile N.2 è di piena proprietà del signor ██████████ ██████████.

Con atto a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera il 04/02/2010, trascritto a Foggia il 05/02/2010 ai nn. R.G. 2851 R.P. 2029 il signor ██████████ ██████████ ha costituito un fondo patrimoniale, per i bisogni



della propria famiglia, destinando alcuni immobili (tra cui anche questo).

Con sentenza emessa dal Tribunale di Foggia il 28/06/2018 ed annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 09/07/2019 ai nn. R.G. 15253 R.P. 1564, è stato dichiarato inefficace ex art. 901 c.c. nei confronti di Intesa San Paolo S.P.A.

Con sentenza emessa dal Tribunale di Foggia il 16/09/2018 ed annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 17/09/2018 ai nn. R.G. 21817 R.P. 2792, è stato dichiarato inefficace ex art. 2901 c.c. nei confronti di Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l.

Dalla ricostruzione delle vicende traslative inerenti il suddetto immobile emergono le seguenti formalità pregiudizievoli, di seguito riportate a partire da quella più risalente nel tempo:

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 23/04/2010 ai nn. R.G. 8900 e R.P. 6113, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti del Credito Emiliano S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 21/9/2010 ai nn. R.G. 20215 e R.P. 13842 (successivamente modificata con formalità in data 5/10/2010 ai nn. R.G. 21084 e R.P. 14434), formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 22/10/2010 ai nn. R.G. 22479 e R.P. 15316, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901



c.c., nei confronti del Banco di Napoli S.p.a. del fondo patrimoniale

costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio

██████████ Franco di Lucera;

- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 10/05/2010 ai nn. R.G. 10197 e R.P.

1624 a favore di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l.";

- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 05/11/2010 ai nn. R.G. 23597 e R.P.

4213. a favore di "Banca della Campania S.p.a.";

- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 03/12/2010 ai nn. R.G. 26053 e R.P.

4814. a favore di "Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. P.A.";

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 03/10/2013 ai nn. R.G. 20027 e

R.P. 15275, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901

c.c., nei confronti di "Banca Intesa S.p.a." del fondo patrimoniale costituito

in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco

di Lucera;

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 31/07/2014 ai nn. R.G. 14498 e

R.P. 11456, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901

c.c., nei confronti di "Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l." del fondo

patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del

notaio ██████████ Franco di Lucera;

- Pignoramento trascritto a Foggia il 30/05/2019 ai nn. R.G. 11784 e R.P.

8995 per cui si procede

- Domanda giudiziale trascritta a Foggia il 09/07/2019 ai nn. R.G. 15232 e

R.P. 1563, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c.,

nei confronti di Intesa Sanpaolo S.p.a. , del fondo patrimoniale costituito in



data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di

Lucera.

- Locazione Ultrannuale trascritta a Foggia il 14/10/2015 ai nn. R.G.

19124 e R.P. 14741 a favore di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] ed a carico di [REDACTED], [REDACTED].

L'immobile non ha subito variazioni di identificativi catastali nel corso del tempo.

**9.2 - VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

La sottoscritta ha accertato che vi è corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

DATI IDENTIFICATIVI Immobile n. 2

Comune di San Severo

<i>Fg</i>	<i>Part</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita euro</i>	<i>Indirizzo</i>
31	8111	6	A/3	3		€ 553,90	Piazza IV Novembre,3 Piano Primo

(cfr. Allegato D.2 - Documentazione catastale)

**9.3 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI CONFINI DEI DATI CATASTALI**

Trattasi di appartamento posto al piano primo di un fabbricato di 3 piani fuori terra, avente accesso da un portone ubicato su Piazza IV Novembre



al civico 3. Confina nel suo insieme con il vano scala a sud est e altro sub della stessa particella, a nord ovest con un'altra unità immobiliare corrispondente ad altro sub della stessa particella, a nord est ha un lato prospiciente la piazza e nord ovest con sub della stessa particella.

#### **9.4 - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DI ORTOFOTO CON LE MAPPE CATASTALI**

La localizzazione dei beni staggiti è avvenuta mediante la sovrapposizione planimetrica della mappa catastale in formato digitale, e l'ortofoto, entrambi reperite online dallo Sportello Unico della Provincia di Foggia; sono state elaborate due planimetrie su ortofoto, che includono le aree circostanti (cfr. All. E.2-Sovrapposizione Ortofoto e catastale).

#### **9.5 - ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI**

Questa unità immobiliare fa parte di un fabbricato di 3 piani fuori terra, prospiciente Piazza IV Novembre, che si trova nella zona semicentrale dell'abitato del Comune di San Severo.

Il portone, al civico 3 di Piazza IV Novembre, immette nel vano scala, senza ascensore, dal quale si raggiunge un pianerottolo su cui sono ubicate due porte; la porta di ingresso dell'immobile in questione è posta sul lato destro del primo piano, frontalmente all'immobile N.1 della presente procedura.

Le facciata del fabbricato presenta un rivestimento lapideo al piano terra e in mattoni agli altri due piani; la struttura è in cemento armato.

L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico, fognario, gas e



riscaldamento e di videocitofono. La porta d'ingresso principale immette su un ambiente destinato a soggiorno/salotto, dotato di camino, sul quale si apre la porta del cucinino, dentro al quale trovasi un ripostiglio. Dopo il salotto, un corridoio immette nella zona notte, in particolare dal lato sinistro del corridoio si aprono le porte di un bagno e di una stanza da letto (cfr. All. H.2 Foto n.11-12-13), la camera da letto in fondo é dotata di bagno interno. Tutti gli ambienti hanno altezza pari a 2,96 m..

Dal soggiorno e dalla cucina si accede al balcone orientato che prospetta su Piazza IV Novembre, mentre il salotto, il bagno e le due stanze da letto si affacciano sulla corte interna (cfr. All. H.2 Foto n.8-9).

L'intero appartamento é pavimentato con parquet in legno e presenta pareti intonacate e tinteggiate ad esclusione del cucinino e dei bagni, le cui pareti sono rivestite di piastrelle.

Il bagno interno alla stanza da letto ha il pavimento in parquet mentre l'altro é pavimentato con piastrelle; il bagno interno alla stanza da letto risulta privo di aperture verso l'esterno ed é dotato di apparecchio per la ventilazione forzata.

Le finestre e le porte-finestre sono dotate di infissi in legno e di tapparelle avvolgibili in pvc, le bussole interne sono in legno.

Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono perfettamente funzionanti. Alcuni ambienti sono dotati di radiatori ed altri di termoarredi; la caldaia di alimentazione dell'impianto di riscaldamento é ubicata sul balcone prospiciente la Piazza IV Novembre. Nel salotto é posizionato uno split per il condizionamento dell'aria.

L'impianto elettrico non è rispondente al D.M. 37/08 e il presumibile



costo di adeguamento può essere preventivato mediamente in € 4.000,00.

Si precisa che, dal punto di vista della statica, all'ispezione, l'immobile non ha presentato, sugli elementi resistenti e sulle superfici murarie, segni evidenti o tracce che possano indicare una sofferenza statica in atto. Pertanto, si deve convenire che, in carenza di elementi specifici e comunque significativi, l'organismo edilizio pignorato risulta esente da vizi o problemi statici, per cui lo stesso risulta idoneo all'uso e alla destinazione per cui è stato costruito.

Al momento degli accessi ai luoghi l'immobile si presenta, per quanto concerne lo stato di manutenzione e di conservazione, in condizioni buone.

Per l'immobile N.2, le spese annuali di gestione e manutenzione ordinaria, sono state stimate nell'importo di € 10,00 mensili, incluse le spese per la corrente elettrica dell'autoclave.

(cfr. All. H.2 - Rilievo fotografico dell'immobile N.2)

#### 9.6 - STIMA DEI BENI IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Nel seguente schema si riportano i 3 immobili analoghi individuati per l'immobile N.2:

	<b>FONTE</b>	<b>CODICE ANNUNCIO</b>	<b>CAMPIONE</b>	<b>SUPERFICIE (Si)</b>	<b>VALORE UNITARIO (Vi)</b>
1	Immobiliare.it	92594966	Via Carlo D'Ambrosio	137 mq	824,82 €/mq
2	Bakeka.it	2399595	Corso Di [REDACTED]	80 mq	812,5 €/mq
3	idealista	23907556	Via Dionisio	150 mq	786,67 €/mq



❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.1 dello schema precedente

TIPO DI COEFFICIENTE	Stato di Conservazione	Superficie	Finiture	Zona
COEFFICIENTE	1	1	1	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 1**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente:  $824,82 \text{ €/mq} \times 1 = 824,82 \text{ €/mq}$

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.2 dello schema precedente

TIPO DI COEFFICIENTE	Stato di Conservazione	Superficie	Fin	Zona
COEFFICIENTE	0,95	1,1	1	1

**Coefficiente di apprezzamento totale = 1,045**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente:  $812,50 \text{ €/mq} \times 1,045 = 849,06 \text{ €/mq}$

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.3 dello schema precedente

TIPO DI COEFFICIENTE	Stato di Conservazione	Superficie	Fin.	Zona
COEFFICIENTE	0,95	1,1	1	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 0,95**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di



apprezzamento è il seguente:  $786,67 \text{ €/mq} \times 1,045 = 822,07 \text{ €/mq}$

Operando la media tra i valori ottenuti si può assumere quale valore unitario medio di mercato, l'importo di  $831,98 \text{ €/mq}$ .

Viene decurtato del 3% e risulta pertanto pari a  $807,03 \text{ €/mq}$ .

La superficie commerciale dell'immobile elaborata secondo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI è pari a mq. 134,05.

E' così scaturita la seguente valutazione sull' immobile oggetto di stima:

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
134,05 mq	807,03 €/mq	108.182,37 €

Si procede a rideterminare la stima tenendo conto delle detrazioni:

– detrazione aggiornamento catastale	1.000,00 €
– spese tecniche	1.500,00 €
– sanzione amministrativa	<u>1.000,00 €</u>
che sommano	3.500,00 €

Si desume, dunque, il seguente valore finale dell'immobile:

$108.182,37 \text{ €} - 3.500,00 \text{ €} = 104.682,37 \text{ €}$

La sottoscritta stima il più probabile valore di mercato dell'immobile, nel suo insieme alle condizioni attuali, nella suddetta cifra che, ben si arrotonda, ad **€ 104.700,00**.

#### 9.7 - SPECIFICAZIONE IN FORMA TABELLARE DELLE SUPERFICI RILEVATE

Le dimensioni dell'unità immobiliare sono state accertate in base ai rilievi eseguiti in occasione dell'accesso ai luoghi, ed in base alle rappresentazioni planimetriche, elaborate dalla sottoscritta ed allegate alla



presente relazione.

Per il calcolo della consistenza, si è proceduto a misurare la superficie commerciale, seguendo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI e dei suoi allegati, che nel caso specifico ha comportato l'uso di un coefficiente di omogeneizzazione per il balcone e per il terrazzo che affaccia sulla chiostrina; tale superficie risulta essere di mq 133,28 come esplicitato nella

Descrizione		Superficie Geometrica (mq)	Superficie Commerciale		
Piano	Destinazione		Coefficiente di OMOGENEIZZAZIONE	Superficie parziale (mq)	Superficie totale (mq)
	APPARTAMENTO	127,20	1	127,20	
Secondo	CHIOSTRINA	16,00	0,3	4,80	
	BALCONE	6,83	0,3	2,05	134,05

seguinte tabella:

#### **9.8 - VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITÀ IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO**

L'immobile pignorato è di piena proprietà del debitore esecutato e pertanto non è stato necessario verificarne la comoda separabilità in natura.

#### **9.9 - INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Tale immobile risulta nel possesso del signor [REDACTED], quale locatario del contratto di locazione, presente all'allegato L.2, che lo utilizza quale abitazione principale.



Questa unità immobiliare, allo stato, risulta nel pieno ed esclusivo possesso del signor █████ █████, ivi domiciliato, quale conduttore giusta contratto di locazione ultranovennale, ad uso abitativo, del 08/10/2015, stipulato sotto forma di scrittura privata autenticata dal Notaio Dott. Donato Cascavilla, registrato a San Severo il 14/10/2015 al n. 4330/1T e trascritto a Foggia in data 14/10/2015 al n. R.G.19124, R.P. 14741 a favore di █████ █████, della durata di anni 20, a decorrere dall'8/10/2015.

La sottoscritta ha consultato il summenzionato titolo ed è emerso che il canone annuale convenuto dalle parti è stato quantificato in € 4.200,00, e riguarda, con la precisazione testuale fatta dalle parti: *"appartamento civile abitazione posto al piano primo e stanzetta abitabile posta al piano secondo"*.

Si precisa che sia la registrazione che la trascrizione sono intervenute in data anteriore al pignoramento di cui al presente atto.

Dalle risultanze dell'accesso ai luoghi condotto dalla sottoscritta è emerso che l'effettivo stato in cui si trova il suddetto cespite non è in linea con quanto descritto e dichiarato dalle parti nella richiamata pattuizione. Nello specifico, pertanto, si rinvia alla descrizione ed alla stima effettuate dalla scrivente così come, rispettivamente, riportate nei paragrafi 9.9 e 11.9 della presente relazione relative agli immobili N. 2 e N.4.

In particolare lo stato di fatto in cui trovasi il secondo piano (corrispondente all'immobile N.4 della presente procedura) è difforme in modo significativo da quanto riportato nel contratto di locazione, da quanto depositato presso l'ufficio tecnico comunale e dalle risultanze catastali; risulta difatti edificato un ulteriore volume sovrastante l'appartamento posto al piano primo.



Corre, poi, l'obbligo di evidenziare che il canone pattuito non è adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., in quanto risulta pari ad € 350,00 mensili per entrambi le unità immobiliari.

La sottoscritta ha infatti provveduto a determinare il giusto canone in considerazione della tipologia dell'immobile, secondo le risultanze dell'OMI Agenzia delle Entrate, Codice zona B/4, Semestre I/2021 e Semestre II/2021 (cfr. Allegato "C" - Borsino Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e sulla base degli annunci di locazione immobiliare di appartamenti analoghi della stessa zona.

DA Borsino Immobiliare Agenzia Entrate:

La tabella corrispondente alla locazione fissa un canone da un minimo di 3,5 €/mq. x mese (3,5 €/mq. x mese x 222 mq= 777,00 € x mese) a un massimo di 4,4 €/ mq. x mese (4,4 €/mq. x mese x 222 mq= 976,80 € x mese).

Giusto Prezzo stimato al 2022 e retrodatato all'anno 2015:

La sottoscritta sulla scorta dei valori risultanti dalle analisi precedenti ha stabilito l'importo congruo alla data attuale, prendendo in considerazione le caratteristiche del cespite in questione, optando per l'importo più basso, pervenendo alla seguente valutazione: 780,00 € x mese.

Tale importo è stato poi retrodatato al 2015, anno della stipula e della trascrizione del contratto di locazione, mediante l'applicazione dei codici istat, per permettere un confronto più attendibile con quanto riportato nel contratto di locazione, e risulta pari ad € **720,00**.

Ne consegue che il prezzo convenuto (350,00 € x mese) risulta essere inferiore di più di un terzo rispetto a quello congruo, così come sopra fissato (720,00 € x mese).



**9.10 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI**

**ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non esistono formalità, vincoli od oneri, che possano restare a carico dell'acquirente.

**9.11 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI**

**ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE che risulteranno non opponibili all'acquirente**

Le formalità che saranno cancellate sono le seguenti:

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 23/04/2010 ai nn. R.G. 8900 e R.P. 6113, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti del Credito Emiliano S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 21/9/2010 ai nn. R.G. 20215 e R.P. 13842 (successivamente modificata con formalità in data 5/10/2010 ai nn. R.G. 21084 e R.P. 14434), formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 22/10/2010 ai nn. R.G. 22479 e R.P. 15316, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti del Banco di Napoli S.p.a. del fondo patrimoniale



costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio

██████████ Franco di Lucera;

- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 10/05/2010 ai nn. R.G. 10197 e R.P.

1624 a favore di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l.";

- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 05/11/2010 ai nn. R.G. 23597 e R.P.

4213. a favore di "Banca della Campania S.p.a.";

- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 03/12/2010 ai nn. R.G. 26053 e R.P.

4814. a favore di "Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. P.A.";

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 03/10/2013 ai nn. R.G. 20027 e

R.P. 15275, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901

c.c., nei confronti di "Banca Intesa S.p.a." del fondo patrimoniale costituito

in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco

di Lucera;

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 31/07/2014 ai nn. R.G. 14498 e

R.P. 11456, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901

c.c., nei confronti di "Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l." del fondo

patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del

notaio ██████████ Franco di Lucera;

- Pignoramento trascritto a Foggia il 30/05/2019 ai nn. R.G. 11784 e R.P.

8995 per cui si procede

- Domanda giudiziale trascritta a Foggia il 09/07/2019 ai nn. R.G. 15232 e

R.P. 1563, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c.,

nei confronti di Intesa Sanpaolo S.p.a. , del fondo patrimoniale costituito in

data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di

Lucera.



- Locazione Ultrannuale trascritta a Foggia il 14/10/2015 ai nn. R.G.

19124 e R.P. 14741 a favore di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] d a carico di [REDACTED], [REDACTED].

#### **9.12 - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI**

L'immobile é stato realizzato in forza della Concessione Edilizia lib.1A n.38 del 14/10/1976, rilasciata a [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED], su progetto dell'Ing. [REDACTED] De Lallo, inerente la costruzione di due appartamenti al primo piano su area di proprietà dei signori [REDACTED] sita alla Piazza IV Novembre, previa demolizione di tettoia e copertura del piano terra esistente.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo sono stati reperiti, oltre al suddetto titolo abilitativo, anche i seguenti documenti:

– Certificato di collaudo statico delle opere in c.a. del fabbricato sito alla Piazza IV Novembre comprendente piano terreno, primo piano e volumi tecnici al secondo piano, datato 21/12/1988;

– Autorizzazione di Abitabilità, prot. Comune n.9737, del 11/04/1989.

(cfr. Allegato F.1 - Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale)

#### **9.13 - VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

La sottoscritta ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica per tale unità immobiliare e a trasmettere la stessa al competente ufficio regionale, la cui ricevuta viene prodotta a corredo della documentazione stessa; la classe energetica risultante è stata la "G" (cfr. All. I - APE ).



**9.14 - CONFORMITÀ URBANISTICO - CATASTALE**

**- CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA**

**- DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE SUSCETTIBILI O MENO DI  
SANATORIA**

L'immobile N.2 risulta accatastato, senza planimetria catastale, pertanto occorre depositare un atto di aggiornamento catastale (PRESENTAZIONE DOCFA).

I costi per assolvere il suddetto adempimento ammontano ad € 1.000,00.

Riguardo alla verifica della conformità urbanistica ed edilizia, l'appartamento, realizzato previo rilascio della Concessione Edilizia lib.1A n.38 del 14/10/1976, rilasciata a ██████████ ██████ e ██████████ ██████, ha riportato le seguenti difformità rispetto al summenzionato titolo abilitativo e non sono state rinvenute altre tipologie di denunce di lavori presso l'Ufficio Tecnico Comunale:

- assenza tramezzo divisorio tra soggiorno e zona ingresso;
- assenza camera alla destra dell'ingresso;
- presenza di ripostiglio all'interno della cucina;
- presenza di ripostiglio in fondo al corridoio;
- spostamento porta di ingresso della cucina;
- presenza di bagno all'interno della camera ubicata in fondo al corridoio;
- errato posizionamento delle porte-finestre del bagno e dei locali indicati nella planimetria catastale come sgombero e ripostiglio;
- errato posizionamento delle porte d'ingresso del bagno, della



camera, del locale sgombero e del ripostiglio;

- errato dimensionamento dei locali sgombero, ripostiglio, bagno, camera e cucina.

Gli interventi sopraelencati sono sanabili mediante adeguato titolo in sanatoria, che comporta una spesa pari a 1.500,00 € (spese tecniche) e sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €.

È stato reperito il collaudo statico del 1988 e la relativa agibilità del 1989, ma in seguito agli interventi sopra indicati (realizzazione tramezzi, bagno, ecc.) oltre ai lavori di adeguamento dell'impianto elettrico, necessita di un nuovo certificato di agibilità.

## **10. RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE N.3**

**San Severo - Piazza IV Novembre n.3 - 2° Piano - Lato Sinistro**

**Appartamento**

**Foglio 31 Particella 8111 sub 36 (ex 5)**

**+ Foglio 31 Particella 8111 sub 37 (ex 8)**

**N.B.: In fase di sopralluogo questi immobili si sono presentati come un'unica unità immobiliare; che difatto si è costituita a seguito di lavori edili che hanno unificato due immobili, sopra dettagliati e distinti con i sub 36 e 37, i quali nei documenti catastali e nei Registri Immobiliari risultano ancora distinti. La scrivente ha ritenuto opportuno considerarli, come di fatto si presentano, un unico immobile: consistente in un appartamento sovrastante l'immobile N.1 della presente procedura e li ha stimati congiuntamente, previa detrazione**



**dei costi per la regolarizzazione.**

**10.1 - RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE**

Sulla base della certificazione notarile in atti risulta che l'immobile N.3

è di piena proprietà della signora [REDACTED]

Con atto a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera il 04/02/2010, trascritto a Foggia il 05/02/2010 ai nn. R.G. 1164 R.P. 896 il signor [REDACTED] ha costituito un fondo patrimoniale, per i bisogni della propria famiglia, destinando alcuni immobili (tra cui anche questo).

Con sentenza emessa dal Tribunale di Foggia il 28/06/2018 ed annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari l'11/07/2019 ai nn. R.G. 5966 R.P. 593, è stato dichiarato inefficace ex art. 901 c.c. nei confronti di Intesa San Paolo S.P.A.

Con sentenza emessa dal Tribunale di Foggia il 16/09/2018 ed annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 19/10/2018 ai nn. R.G. 21815 R.P. 2790, è stato dichiarato inefficace ex art. 2901 c.c. nei confronti di Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l.

La parte di immobile corrispondente al sub 36 anteriormente al vent[REDACTED] apparteneva al signor [REDACTED], [REDACTED], per averlo edificato in sopraelevazione sul piano primo a lui pervenuto per acquisto fatto dal signor [REDACTED], [REDACTED] con atto a rogito Matteo D'Angelo di San Severo in data 02/02/1974, trascritto a Foggia il 28/03/1974 ai nn. 4967/4703.

La restante parte di immobile, identificata catastalmente con il sub 37, è attualmente presente nei documenti sotto forma di lastrico solare; nello



stato di fatto in cui è stato trovato l'immobile nel momento dell'accesso ai luoghi, si è presentato come edificato in sopraelevazione sul piano primo e comunicante con il sub 36.

I sub 36 e 37 sono entrambi pervenuti alla signora ██████ in esecuzione dei patti di separazione consensuale, omologata dal Tribunale di Foggia il 22/11/2016 Prot. 5967/2016 – cron. 19883, con atto a rogito Notaio Donato Cascavilla di San Severo in data 28/04/2017, trascritto a Foggia l'8/05/2017 ai nn. R.G. 9696 R.P. 7161.

Dalla ricostruzione delle vicende traslative inerenti il suddetto immobile emergono le seguenti formalità pregiudizievoli, di seguito riportate a partire da quella più risalente nel tempo:

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 23/04/2010 ai nn. R.G. 8900 e R.P. 6113, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti del Credito Emiliano S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████ Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 21/9/2010 ai nn. R.G. 20215 e R.P. 13842 (successivamente modificata con formalità in data 5/10/2010 ai nn. R.G. 21084 e R.P. 14434), formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 a rogito del notaio ██████ Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 22/10/2010 ai nn. R.G. 22479 e R.P. 15316, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901



c.c., nei confronti del Banco di Napoli S.p.a. del fondo patrimoniale

costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio

██████████ Franco di Lucera;

- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 10/05/2010 ai nn. R.G. 10197 e R.P.

1624 a favore di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l.";

- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 05/11/2010 ai nn. R.G. 23597 e R.P.

4213. a favore di "Banca della Campania S.p.a.";

- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 03/12/2010 ai nn. R.G. 26053 e R.P.

4814. a favore di "Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. P.A.";

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 03/10/2013 ai nn. R.G. 20027 e

R.P. 15275, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901

c.c., nei confronti di "Banca Intesa S.p.a." del fondo patrimoniale costituito

in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco

di Lucera;

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 31/07/2014 ai nn. R.G. 14498 e

R.P. 11456, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901

c.c., nei confronti di "Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l." del fondo

patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del

notaio ██████████ Franco di Lucera;

- Pignoramento trascritto a Foggia il 30/05/2019 ai nn. R.G. 11784 e R.P.

8995 per cui si procede

- Domanda giudiziale trascritta a Foggia il 09/07/2019 ai nn. R.G. 15232 e

R.P. 1563, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c.,

nei confronti di Intesa Sanpaolo S.p.a. , del fondo patrimoniale costituito in



data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di

Lucera.

I subalterni 36 e 37 scaturiscono dalla soppressione dell'originario sub 5 a seguito di denuncia per divisione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni presentata all'Agenzia delle Entrate- Territorio in data 14/04/2017 Prot. n. FG00065138.

**10.2 - VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

La sottoscritta ha accertato che vi è corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione per entrambi i sub. In fase di sopraluogo sono emerse difformità tra lo stato di fatto e le risultanze catastali e della pubblicità immobiliare.

DATI IDENTIFICATIVI Immobile n. 3

Comune di San Severo

<i>Fg</i>	<i>Part</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita euro</i>	<i>Indirizzo</i>
31	8111	36	A/3	3	2 vani	€ 201,42	Piazza IV Novembre,3 Piano Secondo

<i>Fg</i>	<i>Part</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita euro</i>	<i>Indirizzo</i>
31	8111	37	Lastrico solare		55 mq		Piazza IV Novembre,3 Piano Secondo



(cfr. Allegato D.3 – Documentazione catastale)

**10.3 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI CONFINI DEI DATI CATASTALI**

Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un fabbricato di 3 piani fuori terra, avente accesso dal portone ubicato su Piazza IV Novembre al civico 3. Confina nel suo insieme con altra unità immobiliare della stessa particella a nord ovest e con il vano scala, a sud ovest con un'altra unità immobiliare corrispondenti ad altro sub della stessa particella, ed ha il lato a nord est prospiciente la piazza.

**10.4 - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DI ORTOFOTO CON LE MAPPE CATASTALI**

La localizzazione dei beni staggiti è avvenuta mediante la sovrapposizione planimetrica della mappa catastale in formato digitale, e l'ortofoto, entrambi reperite online dallo Sportello Unico della Provincia di Foggia; sono state elaborate due planimetrie su ortofoto, che includono le aree circostanti (cfr. All. E.3–Sovrapposizione Ortofoto e catastale).

**10.5 - ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI**

Questa unità immobiliare fa parte di un fabbricato di 3 piani fuori terra, prospiciente Piazza IV Novembre, che si trova nella zona semicentrale dell'abitato del Comune di San Severo.

Dal portone, al civico 3 di Piazza IV Novembre, si accede ad un vano scala, senza ascensore, dal quale si raggiunge un pianerottolo su cui sono



ubicata due porte; la porta di ingresso dell'immobile in questione è posta sul lato sinistro del primo piano e da accesso ad un'abitazione posta al piano secondo, sovrastante l'immobile N.1 della presente procedura.

L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico, fognario, gas e riscaldamento a pavimento e di citofono. La porta d'ingresso principale immette su un ambiente destinato a living (ingresso, salotto, cucina), dotato di camino. Dopo il salotto, un corridoio con un lucernaio in vetrocemento immette nella zona notte, costituita da due camere da letto e un bagno (cfr. All. H.3 Foto nn. 2 e 3), la camera da letto in fondo é dotata di bagno interno. Tutti gli ambienti hanno altezza pari a 2,40 m..

Dal soggiorno si accede al balcone che prospetta su Piazza IV Novembre, mentre il bagno e le due stanze da letto si affacciano sulla corte interna (cfr. All. H.3 Foto n. 7-8-9).

L'intero appartamento è pavimentato con parquet in gres porcellanato e presenta pareti intonacate e tinteggiate ad esclusione dei bagni, le cui pareti sono rivestite di piastrelle.

Il bagno interno alla stanza da letto ha il pavimento in parquet mentre l'altro é pavimentato con piastrelle; il bagno interno alla stanza da letto risulta privo di aperture verso l'esterno ed é dotato di apparecchio per la ventilazione forzata.

Le finestre e le porte-finestre sono dotate di infissi in legno e di tapparelle avvolgibili in pvc, le bussole interne sono in legno.

Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono perfettamente funzionanti; la caldaia di alimentazione dell'impianto di riscaldamento è in comune con l'appartamento sottostante ubicata sul balcone prospiciente la



Piazza IV Novembre. Nel salotto è posizionato uno split per il condizionamento dell'aria.

L'impianto elettrico non è rispondente al D.M. 37/08 e il presumibile costo di adeguamento può essere preventivato mediamente in € 4.000,00.

Si precisa che, dal punto di vista della statica, all'ispezione, l'immobile non ha presentato, sugli elementi resistenti e sulle superfici murarie, segni evidenti o tracce che possano indicare una sofferenza statica in atto. Pertanto, si deve convenire che, in carenza di elementi specifici e comunque significativi, l'organismo edilizio pignorato risulta esente da vizi o problemi statici, per cui lo stesso risulta idoneo all'uso e alla destinazione per cui è stato costruito.

Al momento degli accessi ai luoghi l'immobile si presenta, per quanto concerne lo stato di manutenzione e di conservazione, in condizioni buone.

Per l'immobile N.3, le spese annuali di gestione e manutenzione ordinaria, sono state stimate nell'importo di € 10,00 mensili.

(cfr. All. H.3 - Rilievo fotografico dell'immobile N.3)

#### 10.6 - STIMA DEI BENI IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Nel seguente schema si riportano i 3 immobili analoghi individuati per l'immobile N.3:

	FORTE	CODICE ANNUNCIO	CAMPIONE	SUPERFICIE (Si)	VALORE UNITARIO (Vi)
1	Immobiliare.it	92594966	Via Carlo D'Ambrosio	137 mq	824,82 €/mq



2	Bakeka.it	2399595	Corso Di [REDACTED]	80 mq	812,5 €/mq
3	idealista	23907556	Via Dionisio	150 mq	786,67 €/mq

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.1 dello schema precedente

TIPO DI COEFFICIENTE	Stato di Conservazione	Superficie	Fin	Zona
COEFFICIENTE	1	1	0,9	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 0,95**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente:  $824,82 \text{ €/mq} \times 0,9 = 742,34 \text{ €/mq}$

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.2 dello schema precedente

TIPO DI COEFFICIENTE	Stato di Conservazione	Superficie	Fin	Zona
COEFFICIENTE	1	1,1	0,9	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 0,99**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente:  $812,50 \text{ €/mq} \times 0,99 = 804,37 \text{ €/mq}$

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.3 dello schema precedente



TIPO DI COEFFICIENTE	Stato di Conservazione	Superficie	Fin	Zona
COEFFICIENTE	1	0,9	1	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 0,9**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di apprezzamento è il seguente: 786,67 €/mq x 0,9 = 708,00 €/mq

Operando la media tra i valori ottenuti si può assumere quale valore unitario medio di mercato, l'importo di 751,57 €/mq.

Viene decurtato del 3% e risulta pertanto pari a 729,03 €/mq.

La superficie commerciale dell'immobile elaborata secondo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI è pari a mq. 111,64.

E' così scaturita la seguente valutazione sull' immobile oggetto di stima:

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
111,64 mq	729,03 €/mq	81.388,91 €

Si procede a rideterminare la stima tenendo conto delle detrazioni:

–detrazione costi per adeguamento impianto elettrico:	3.000,00 €
– detrazione aggiornamento catastale	1.000,00 €
– spese tecniche	1.500,00 €
– sanzione amministrativa	<u>1.000,00 €</u>
che sommano	6.500,00 €

Si desume, dunque, il seguente valore finale dell'immobile:

$$81.388,91 € - 6.500,00 € = 74.888,91€$$

La sottoscritta stima il più probabile valore di mercato dell'immobile, nel suo insieme alle condizioni attuali, nella suddetta cifra che, ben si



arrotonda, ad **€ 75.000,00**.

#### 10.7 - SPECIFICAZIONE IN FORMA TABELLARE DELLE SUPERFICI RILEVATE

Le dimensioni dell'unità immobiliare sono state accertate in base ai rilievi eseguiti in occasione dell'accesso ai luoghi, ed in base alle rappresentazioni planimetriche, elaborate dalla sottoscritta ed allegate alla presente relazione.

Per il calcolo della consistenza, si è proceduto a misurare la superficie commerciale, seguendo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI e dei suoi allegati, che nel caso specifico ha comportato l'uso di un coefficiente di omogeneizzazione per il balcone e per il terrazzo che affaccia sulla chiostrina; tale superficie risulta essere di mq 111,64 come esplicitato nella seguente tabella:

#### 10.8 - VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITÀ IN NATURA DELLA QUOTA

##### SPETTANTE ALL'ESECUTATO

Descrizione		Superficie Geometrica	Superficie Commerciale		
Piano	Destinazione	(mq)	Coefficiente di OMOGENEIZZAZIONE	Superficie parziale (mq)	Superficie totale (mq)
	APPARTAMENTO	107,14	1	107,14	
<b>Secondo</b>	TERRAZZO	15,00	0,3	4,50	111,64

L'immobile pignorato è di piena proprietà del debitore esecutato e pertanto non è stato necessario verificarne la comoda separabilità in natura.



**10.9 - INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Tale immobile risulta nel possesso della signora [REDACTED].

**10.10 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non esistono formalità, vincoli od oneri, che possano restare a carico dell'acquirente.

**10.11 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE che risulteranno non opponibili all'acquirente**

Le formalità che saranno cancellate sono le seguenti:

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 23/04/2010 ai nn. R.G. 8900 e R.P. 6113, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti del Credito Emiliano S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 21/9/2010 ai nn. R.G. 20215 e R.P. 13842 (successivamente modificata con formalità in data 5/10/2010 ai nn. R.G. 21084 e R.P. 14434), formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;



- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 22/10/2010 ai nn. R.G. 22479 e R.P. 15316, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti del Banco di Napoli S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 10/05/2010 ai nn. R.G. 10197 e R.P. 1624 a favore di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l.";
- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 05/11/2010 ai nn. R.G. 23597 e R.P. 4213. a favore di "Banca della Campania S.p.a.";
- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 03/12/2010 ai nn. R.G. 26053 e R.P. 4814. a favore di "Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. P.A.";
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 03/10/2013 ai nn. R.G. 20027 e R.P. 15275, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di "Banca Intesa S.p.a." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 31/07/2014 ai nn. R.G. 14498 e R.P. 11456, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di "Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;
- Pignoramento trascritto a Foggia il 30/05/2019 ai nn. R.G. 11784 e R.P. 8995 per cui si procede
- Domanda giudiziale trascritta a Foggia il 09/07/2019 ai nn. R.G. 15232 e R.P. 1563, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c.,



nei confronti di Intesa Sanpaolo S.p.a., del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera.

#### **10.12 - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI**

L'attuale appartamento ubicato al secondo piano al di sopra dell'intera superficie dell'appartamento al primo piano, alla Piazza IV Novembre n.3, è stato realizzato per una parte tramite la Concessione Edilizia lib.6 n.25 del 07/05/1977, rilasciata a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], corredata da progetto dell'Ing. [REDACTED] De Lallo, inerente la costruzione di volumi tecnici che occupano una parte del secondo piano (definiti soffitte nella pianta di progetto).

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo, relativamente alla porzione edificata con la Concessione Edilizia sopramenzionata, sono stati reperiti, anche:

- Certificato di collaudo statico delle opere in c.a. del fabbricato sito alla Piazza IV Novembre comprendente piano terreno, primo piano e volumi tecnici al secondo piano, datato 21/12/1988;
- Autorizzazione di Abitabilità, prot. Comune n.9737, del 11/04/1989.

Con Concessione Edilizia n.170 del 13/10/2000, rilasciata a [REDACTED] [REDACTED], per "Ampliamento di volumi tecnici in secondo piano in Piazza IV Novembre", viene costruita la rimanente parte del secondo piano (EX LASTRICO SOLARE), ampliando il volume tecnico esistente (indicato come sgombero nella pianta di progetto) e realizzando un bagno, un



ripostiglio e una lavanderia.

Una porzione di immobile (quella sovrastante la zona giorno del piano primo) é stata poi trasformata in abitazione tramite Permesso di Costruire n.12 del 23/03/2017, rilasciato a ██████████ ██████████, per il recupero abitativo di una porzione del sottotetto esistente, ubicato al secondo piano del fabbricato ad uso residenziale sito in Piazza IV Novembre, n.3, ai sensi della L.R. n.33 del 15/11/2007; con tale Permesso di Costruire é stata asservita ad area di parcheggio una parte di un'autorimessa (corrispondente all'immobile N.17) ubicato alla Via Vecellio s.n.c. angolo Via Masaccio (F.30, p.494, sub2).  
(cfr. Allegato F.3 - Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale)

**10.13 - VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

La sottoscritta ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica per tale unità immobiliare e a trasmettere la stessa al competente ufficio regionale, la cui ricevuta viene prodotta a corredo della documentazione stessa; la classe energetica risultante è stata la "G" (cfr. All. I.3 - APE ).

**10.14 - CONFORMITÀ URBANISTICO - CATASTALE**

**- CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA**

**- DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE SUSCETTIBILI O MENO DI SANATORIA**

L'immobile N.3, costituito dai sub 37 e 36, risulta accatastato in maniera errata, necessita di aggiornamento in seguito alla costruzione di una



parte del secondo piano, alla fusione dei sub 36 e 37 e alle difformità riscontrate tra le planimetrie catastali e la planimetria risultante dai sopralluoghi effettuati. Devono, infatti, essere riportati i seguenti interventi:

- realizzazione di due camere;
- realizzazione di un corridoio;
- realizzazione di bagno all'interno della camera ubicata in fondo al corridoio;
- esatto dimensionamento del bagno.

I costi per assolvere il suddetto adempimento ammontano ad € 1.000,00.

Riguardo alla verifica della conformità urbanistica ed edilizia, l'attuale appartamento al secondo piano, costituito dai sub 36 e 37 f.31 p.8111, ha riportato le seguenti difformità rispetto ai titoli abilitativi menzionati al paragrafo 19 (Concessione Edilizia lib.6 n.25 del 07/05/1977, Concessione Edilizia n.170 del 13/10/2000, Permesso di Costruire n.12 del 23/03/2017) e non sono state rinvenute altre tipologie di denunce di lavori presso l'Ufficio tecnico Comunale:

- presenza di due camere;
- presenza di un corridoio;
- presenza di bagno all'interno della camera ubicata in fondo al corridoio;
- errato dimensionamento del bagno.

Gli interventi sopraelencati sono sanabili mediante adeguato titolo in sanatoria, che comporta una spesa pari a 1.500,00 € (spese tecniche) e sanzione pecuniaria pari a circa 1.000,00 €.

Necessita, inoltre, del certificato di agibilità.



## 11. RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE N.4

**San Severo - Piazza IV Novembre n.3 - 2° Piano - Lato Destro**

**Appartamento**

**Foglio 31 Particella 8111 sub 7**

### 11.1 - RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE

Sulla base della certificazione notarile in atti risulta che l'immobile N.2 è di piena proprietà del signor ██████████ ██████████.

Con atto a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera il 04/02/2010, trascritto a Foggia il 05/02/2010 ai nn. R.G. 2851 R.P. 2029 il signor ██████████ ██████████ ha costituito un fondo patrimoniale, per i bisogni della propria famiglia, destinando alcuni immobili (tra cui anche questo).

Con sentenza emessa dal Tribunale di Foggia il 28/06/2018 ed annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 09/07/2019 ai nn. R.G. 15253 R.P. 1564, è stato dichiarato inefficace ex art. 901 c.c. nei confronti di Intesa San Paolo S.P.A.

Con sentenza emessa dal Tribunale di Foggia il 16/09/2018 ed annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 17/09/2018 ai nn. R.G. 21817 R.P. 2792, è stato dichiarato inefficace ex art. 2901 c.c. nei confronti di Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l.

La piena proprietà dell'immobile appartiene al signor ██████████ ██████████, ██████████ ██████████; a lui è pervenuto per acquisto fatto dal signor ██████████ ██████████, nato a San Severo il 02/01/1930 con atto a



rogito Lorenzo Cassa di San Severo in data 29/03/1989, trascritto a Foggia il 22/04/1989 ai nn. R.G. 8992 R.P. 259332.

Dalla ricostruzione delle vicende traslative inerenti il suddetto immobile emergono le seguenti formalità pregiudizievoli, di seguito riportate a partire da quella più risalente nel tempo:

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 23/04/2010 ai nn. R.G. 8900 e R.P. 6113, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti del Credito Emiliano S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 21/9/2010 ai nn. R.G. 20215 e R.P. 13842 (successivamente modificata con formalità in data 5/10/2010 ai nn. R.G. 21084 e R.P. 14434), formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 22/10/2010 ai nn. R.G. 22479 e R.P. 15316, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti del Banco di Napoli S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 10/05/2010 ai nn. R.G. 10197 e R.P. 1624 a favore di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l.";



- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 05/11/2010 ai nn. R.G. 23597 e R.P. 4213. a favore di "Banca della Campania S.p.a.";
- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 03/12/2010 ai nn. R.G. 26053 e R.P. 4814. a favore di "Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. P.A.";
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 03/10/2013 ai nn. R.G. 20027 e R.P. 15275, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di "Banca Intesa S.p.a." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 31/07/2014 ai nn. R.G. 14498 e R.P. 11456, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di "Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;
- Locazione Ultrannovennale trascritta a Foggia il 14/10/2015 ai nn. R.G. 19124 e R.P. 14741 a favore di ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ed a carico di ██████████ ██████████
- Ipoteca legale iscritta a Foggia il 07/02/2018 ai nn. R.G. 2801 e R.P. 307 a favore di "Agenzia delle Entrate - Riscossione";
- Pignoramento trascritto a Foggia il 30/05/2019 ai nn. R.G. 11784 e R.P. 8995 per cui si procede
- Domanda giudiziale trascritta a Foggia il 09/07/2019 ai nn. R.G. 15232 e R.P. 1563, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di Intesa Sanpaolo S.p.a. , del fondo patrimoniale costituito in



data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di

Lucera.

L'immobile non ha subito variazioni di identificativi catastali nel corso del tempo.

**11.2 - VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

La sottoscritta ha accertato che vi è corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

DATI IDENTIFICATIVI Immobile n. 4

Comune di San Severo

<i>Fg</i>	<i>Part</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita euro</i>	<i>Indirizzo</i>
31	8111	7	A/3	3		€ 50,35	Piazza IV Novembre,3 Piano Primo

(cfr. Allegato D.4 - Documentazione catastale)

**11.3 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI CONFINI DEI DATI CATASTALI**

Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un fabbricato di 3 piani fuori terra, avente accesso da un portone ubicata su Piazza IV Novembre al civico 3. Confina nel suo insieme con il vano scala a sud est e altro sub della stessa particella, a nord ovest con un'altra unità immobiliare corrispondente



ad altro sub della stessa particella, a nord est ha un lato prospiciente la piazza e nord ovest con sub della stessa particella.

#### **11.4 - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DI ORTOFOTO CON LE MAPPE CATASTALI**

La localizzazione dei beni staggiti è avvenuta mediante la sovrapposizione planimetrica della mappa catastale in formato digitale, e l'ortofoto, entrambi reperite online dallo Sportello Unico della Provincia di Foggia; sono state elaborate due planimetrie su ortofoto, che includono le aree circostanti (cfr. All. E.4-Sovrapposizione Ortofoto e catastale).

#### **11.5 - ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI**

Questa unità immobiliare fa parte di un fabbricato di 3 piani fuori terra, prospiciente Piazza IV Novembre, che si trova nella zona semicentrale dell'abitato del Comune di San Severo.

Dal portone, al civico 3 di Piazza IV Novembre, si accede ad un vano scala, senza ascensore, dal quale si raggiunge un pianerottolo su cui sono ubicate due porte; la porta di ingresso dell'immobile in questione è posta sul lato destro del secondo piano, frontalmente all'immobile N.1 della presente procedura.

L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico, fognario, gas, di riscaldamento e di videocitofono. La porta d'ingresso principale immette su un living, unico ambiente che comprende soggiorno, salotto e cucina; sulla parete destra una porta scorrevole filo muro a doppia anta si apre su una zona lavatoio, costituita da lavatrice e tina lavapanni. Sul versante sinistro del corridoio si aprono le porte di un bagno e di una stanza da letto (cfr. All. H.4



Foto n.10-11), la camera da letto in fondo é dotata di porta finestra con terrazzo. Tutti gli ambienti hanno altezza pari a 2,40 m..

Il living prospetta su Piazza IV Novembre, mentre la zona cucina, il bagno e le due stanze da letto si affacciano sulla corte interna.

L'intero appartamento è pavimentato con gres porcellanato effetto legno e presenta pareti intonacate e tinteggiate ad esclusione del cucinino e dei bagni, le cui pareti sono rivestite di piastrelle.

Le finestre e le porte-finestre sono dotate di infissi in legno e di tapparelle avvolgibili in pvc, le bussole interne sono in legno.

Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono perfettamente funzionanti. Alcuni ambienti sono dotati di radiatori ed altri di termoarredi; la caldaia di alimentazione dell'impianto di riscaldamento é ubicata sul balcone prospiciente la Piazza IV Novembre. Nel salotto è posizionato uno split per il condizionamento dell'aria.

L'impianto elettrico è rispondente al D.M. 37/08.

Si precisa che, dal punto di vista della statica, all'ispezione, l'immobile non ha presentato, sugli elementi resistenti e sulle superfici murarie, segni evidenti o tracce che possano indicare una sofferenza statica in atto. Pertanto, si deve convenire che, in carenza di elementi specifici e comunque significativi, l'organismo edilizio pignorato risulta esente da vizi o problemi statici, per cui lo stesso risulta idoneo all'uso e alla destinazione per cui è stato costruito.

Al momento degli accessi ai luoghi l'immobile si presenta, per quanto concerne lo stato di manutenzione e di conservazione, in condizioni buone.

Per l'immobile N.4, le spese annuali di gestione e manutenzione



ordinaria, sono state stimate nell'importo di € 10,00 mensili.

(cfr. All. H.4 - Rilievo fotografico dell'immobile N.4)

#### 11.6 - STIMA DEI BENI IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Nel seguente schema si riportano i 3 immobili analoghi individuati per l'immobile N.4:

	FONTE	CODICE ANNUNCIO	CAMPIONE	SUPERFICIE (Si)	VALORE UNITARIO (Vi)
1	Immobiliare.it	92594966	Via Carlo D'Ambrosio	137 mq	824,82 €/mq
2	Bakeka.it	2399595	Corso Di [REDACTED]	80 mq	812,5 €/mq
3	idealista	23907556	Via Dionisio	150 mq	786,67 €/mq

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.1 dello schema precedente

TIPO DI COEFFICIENTE	Stato di Conservazione	Superficie	Finiture	Zona
COEFFICIENTE	1,05	1	0,9	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 0,945**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente:  $824,82 \text{ €/mq} \times 0,94 = 775,33 \text{ €/mq}$

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.2 dello schema



**precedente**

<i>TIPO DI COEFFICIENTE</i>	Stato di Conservazione	Superficie	Finiture	Zona
<i>COEFFICIENTE</i>	1,05	1,05	0,9	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 0,99**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente:  $812,5 \text{ €/mq} \times 0,99 = 804,37 \text{ €/mq}$

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.3 dello schema**

**precedente**

<i>TIPO DI COEFFICIENTE</i>	Stato di Conservazione	Superficie	finiture	Zona
<i>COEFFICIENTE</i>	1,05	0,9	0,9	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 0,85**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di apprezzamento è il seguente:  $786,67 \text{ €/mq} \times 0,85 = 668,87 \text{ €/mq}$

Operando la media tra i valori ottenuti si può assumere quale valore unitario medio di mercato, l'importo di  $749,46 \text{ €/mq}$ .

Viene decurtato del 3% e risulta pertanto pari a  $726,98 \text{ €/mq}$ .

La superficie commerciale dell'immobile elaborata secondo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI è pari a mq. 103,40.

E' così scaturita la seguente valutazione sull' immobile oggetto di stima:

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
103,40 mq	726,98 €/mq	75.169,73 €



Si procede a rideterminare la stima tenendo conto delle detrazioni:

– detrazione aggiornamento catastale	1.000,00 €
– spese tecniche	1.500,00 €
– sanzione amministrativa	<u>1.000,00 €</u>
che sommano	3.500,00 €

Si desume, dunque, il seguente valore finale dell'immobile:

75.169,43 € - 3.500,00 € = 71.669,73 €

La sottoscritta stima il più probabile valore di mercato dell'immobile, nel suo insieme alle condizioni attuali, nella suddetta cifra che, ben si arrotonda, ad **€ 71.700,00**.

#### 11.7 - SPECIFICAZIONE IN FORMA TABELLARE DELLE SUPERFICI RILEVATE

Le dimensioni dell'unità immobiliare sono state accertate in base ai rilievi eseguiti in occasione dell'accesso ai luoghi, ed in base alle rappresentazioni planimetriche, elaborate dalla sottoscritta ed allegate alla presente relazione.

Per il calcolo della consistenza, si è proceduto a misurare la superficie commerciale, seguendo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI e dei suoi allegati, che nel caso specifico ha comportato l'uso di un coefficiente di omogeneizzazione tale superficie risulta essere di mq 103,40 come esplicitato nella seguente tabella:

Descrizione		Superficie Geometrica (mq)	Superficie Commerciale		
Piano	Destinazione		Coefficiente di OMOGENEIZZAZIONE	Superficie parziale (mq)	Superficie totale (mq)
Secondo	APPARTAMENTO	98,90	1	98,90	103,4
	TERRAZZO	15,00	0,3	4,5	



**11.8 - VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITÀ IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO**

L'immobile pignorato è di piena proprietà del debitore esecutato e pertanto non è stato necessario verificarne la comoda separabilità in natura.

**11.9 - INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Tale immobile risulta nel possesso del signor ██████████, quale locatario del contratto di locazione, presente all'allegato L.2.

Questa unità immobiliare, allo stato, risulta nel pieno ed esclusivo possesso del signor ██████████, ivi domiciliato, quale conduttore giusta contratto di locazione ultranovennale, ad uso abitativo, del 08/10/2015, stipulato sotto forma di scrittura privata autenticata dal Notaio Dott. Donato Cascavilla, registrato a San Severo il 14/10/2015 al n. 4330/1T e trascritto a Foggia in data 14/10/2015 al n. R.G.19124, R.P. 14741 a favore di ██████████, della durata di anni 20, a decorrere dall'8/10/2015.

La sottoscritta ha consultato il summenzionato titolo ed è emerso che il canone annuale convenuto dalle parti è stato quantificato in € 4.200,00, e riguarda, con la precisazione testuale fatta dalle parti: *"appartamento civile abitazione posto al piano primo e stanzetta abitabile posta al piano secondo"*.

Si precisa che sia la registrazione che la trascrizione sono intervenute in data anteriore al pignoramento di cui al presente atto.

Dalle risultanze dell'accesso ai luoghi condotto dalla sottoscritta è emerso che l'effettivo stato in cui si trova il suddetto cespite non è in linea con quanto descritto e dichiarato dalle parti nella richiamata pattuizione. Nello



specifico, pertanto, si rinvia alla descrizione ed alla stima effettuate dalla scrivente così come, rispettivamente, riportate nei paragrafi 9.9 e 11.9 della presente relazione relative agli immobili N. 2 e N.4.

In particolare lo stato di fatto in cui trovasi il secondo piano (corrispondente all'immobile N.4 della presente procedura) è difforme in modo significativo da quanto riportato nel contratto di locazione, da quanto depositato presso l'ufficio tecnico comunale e dalle risultanze catastali; risulta difatti edificato un ulteriore volume sovrastante l'appartamento posto al piano primo.

Corre, poi, l'obbligo di evidenziare che il canone pattuito non è adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., in quanto risulta pari ad € 350,00 mensili per entrambi le unità immobiliari.

La sottoscritta ha infatti provveduto a determinare il giusto canone in considerazione della tipologia dell'immobile, secondo le risultanze dell'OMI Agenzia delle Entrate, Codice zona B/4, Semestre I/2021 (cfr. Allegato "C" - Borsino Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e sulla base degli annunci di locazione immobiliare di appartamenti analoghi della stessa zona.

DA Borsino Immobiliare Agenzia Entrate:

La tabella corrispondente alla locazione fissa un canone da un minimo di 3,5 €/mq. x mese ( $3,5 \text{ €/mq.} \times \text{mese} \times 222 \text{ mq} = 777,00 \text{ €} \times \text{mese}$ ) a un massimo di 4,4 €/mq. x mese ( $4,4 \text{ €/mq.} \times \text{mese} \times 222 \text{ mq} = 976,80 \text{ €} \times \text{mese}$ ).

Giusto Prezzo stimato al 2022 e retrodatato all'anno 2015:

La sottoscritta sulla scorta dei valori risultanti dalle analisi precedenti ha stabilito l'importo congruo alla data attuale, prendendo in considerazione le caratteristiche del cespite in questione, optando per l'importo più basso,



pervenendo alla seguente valutazione: 780,00 € x mese.

Tale importo è stato poi retrodatato al 2015, anno della stipula e della trascrizione del contratto di locazione, mediante l'applicazione dei codici istat, per permettere un confronto più attendibile con quanto riportato nel contratto di locazione, e risulta pari ad € **720,00**.

Ne consegue che il prezzo convenuto (350,00 € x mese) risulta essere inferiore di più di un terzo rispetto a quello congruo, così come sopra fissato (720,00 € x mese).

**11.10 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non esistono formalità, vincoli od oneri, che possano restare a carico dell'acquirente.

**11.11 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE che risulteranno non opponibili all'acquirente**

Le formalità che saranno cancellate sono le seguenti:

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 23/04/2010 ai nn. R.G. 8900 e R.P. 6113, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti del Credito Emiliano S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;



- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 21/9/2010 ai nn. R.G. 20215 e R.P. 13842 (successivamente modificata con formalità in data 5/10/2010 ai nn. R.G. 21084 e R.P. 14434), formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 22/10/2010 ai nn. R.G. 22479 e R.P. 15316, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti del Banco di Napoli S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 10/05/2010 ai nn. R.G. 10197 e R.P. 1624 a favore di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l.";
- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 05/11/2010 ai nn. R.G. 23597 e R.P. 4213. a favore di "Banca della Campania S.p.a.";
- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 03/12/2010 ai nn. R.G. 26053 e R.P. 4814. a favore di "Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. P.A.";
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 03/10/2013 ai nn. R.G. 20027 e R.P. 15275, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di "Banca Intesa S.p.a." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 31/07/2014 ai nn. R.G. 14498 e R.P. 11456, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di "Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l." del fondo



patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del

notaio [REDACTED] Franco di Lucera;

- Locazione Ultranoventennale trascritta a Foggia il 14/10/2015 ai nn. R.G.

19124 e R.P. 14741 a favore di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

- Ipoteca legale iscritta a Foggia il 07/02/2018 ai nn. R.G. 2801 e R.P. 307 a

favore di "Agenzia delle Entrate - Riscossione";

- Pignoramento trascritto a Foggia il 30/05/2019 ai nn. R.G. 11784 e R.P.

8995 per cui si procede

- Domanda giudiziale trascritta a Foggia il 09/07/2019 ai nn. R.G. 15232 e

R.P. 1563, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c.,

nei confronti di Intesa Sanpaolo S.p.a., del fondo patrimoniale costituito in

data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di

Lucera.

#### **11.12 - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI**

L'attuale appartamento ubicato al secondo piano al di sopra dell'intera superficie dell'appartamento al primo piano, di proprietà di [REDACTED] [REDACTED]

alla Piazza IV Novembre, è stato realizzato per una parte tramite Concessione

Edilizia lib.6 n.25 del 07/05/1977, rilasciata a [REDACTED] [REDACTED] e

[REDACTED] [REDACTED], su progetto dell'Ing. [REDACTED] De Lallo, inerente la costruzione

di volumi tecnici che occupano una parte del secondo piano (definiti soffitte

nella pianta di progetto).

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo, relativamente alla

porzione edificata con la Concessione Edilizia sopramenzionata, sono stati



reperiti, anche:

– Certificato di collaudo statico delle opere in c.a. del fabbricato sito alla Piazza IV Novembre comprendente piano terreno, primo piano e volumi tecnici al secondo piano, datato 21/12/1988;

– Autorizzazione di Abitabilità, prot. Comune n.9737, del 11/04/1989.

Nulla è stato rinvenuto sulla trasformazione da sottotetto ad abitazione, pertanto risulta illegittimo, bensì sanabile.

(cfr. Allegato F.4 - Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale)

### **11.13 - VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

La sottoscritta ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica per tale unità immobiliare e a trasmettere la stessa al competente ufficio regionale, la cui ricevuta viene prodotta a corredo della documentazione stessa; la classe energetica risultante è stata la "G" (cfr. All. I.4-APE ).

### **11.14 - CONFORMITÀ URBANISTICO - CATASTALE**

#### **- CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA**

#### **- DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE SUSCETTIBILI O MENO DI SANATORIA**

L'immobile N.4 risulta accatastato senza planimetria, pertanto occorre depositare un atto di aggiornamento catastale (PRESENTAZIONE DOCFA). I costi per assolvere il suddetto adempimento ammontano ad € 1.000,00.

Riguardo alla verifica della conformità urbanistica ed edilizia, l'attuale



appartamento al secondo piano, ha riportato le seguenti difformità rispetto alla Concessione Edilizia lib.6 n.25 del 07/05/1977, e non sono state rinvenute altre tipologie di denunce di lavori presso l'Ufficio tecnico Comunale:

- cambio di destinazione d'uso da volume tecnico/soffitta ad appartamento ad uso abitativo;
- ampliamento del locale indicato nella planimetria catastale come soffitta e sua trasformazione in zona soggiorno/salotto/cucina;
- presenza di ripostiglio/lavanderia alla sinistra della porta di ingresso all'appartamento;
- presenza di due camere;
- presenza di un corridoio;
- presenza di un bagno;
- presenza di un terrazzo comunicante con la stanza ubicata in fondo al corridoio;

Gli interventi sopraelencati sono sanabili mediante adeguato titolo in sanatoria, che comporta una spesa pari a 2.500,00 € (spese tecniche) e sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €.

Necessita, inoltre, di certificato di agibilità.

## **12. RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE N.5**

**Foce Varano Frazione di Ischitella- Via Taormina - 1° Piano**

**Appartamento**

**Foglio 3 Particella 646 sub 2**



## 12.1 - RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE

Sulla base della certificazione notarile in atti risulta che l'immobile N.5 è di piena proprietà della signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Con atto a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera il 04/02/2010, trascritto a Foggia il 05/02/2010 ai nn. R.G. 2850 R.P. 2028 il signor [REDACTED] [REDACTED] ha costituito un fondo patrimoniale, per i bisogni della propria famiglia, destinando anche questo immobile.

Con sentenza emessa dal Tribunale di Foggia il 28/06/2018 ed annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari l'11/07/2019 ai nn. R.G. 5966 R.P. 1593, è stato dichiarato inefficace ex art. 901 c.c. nei confronti di Intesa San Paolo S.P.A.

Con sentenza emessa dal Tribunale di Foggia il 16/09/2018 ed annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 19/09/2018 ai nn. R.G. 21815 R.P. 2790, è stato dichiarato inefficace ex art. 2901 c.c. nei confronti di Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l.

La piena proprietà dell'immobile risulta appartenere alla signora [REDACTED] in esecuzione dei patti di separazione consensuale, omologata dal Tribunale di Foggia il 22/11/2016 Prot. 5967/2016 - cron. 19883, con atto a rogito Notaio Donato Cascavilla di San Severo in data 28/04/2017, trascritto a Foggia l'8/05/2017 ai nn. R.G. 9696 R.P. 7161.

Era pervenuto al signor [REDACTED] [REDACTED] per averne fatto acquisto dal signor [REDACTED], [REDACTED] con atto a rogito Notaio Matteo D'Angelo in data 27/12/1972, trascritto a Lucera il 24/01/1973 ai nn. 3886/298056.



Dalla ricostruzione delle vicende traslative inerenti il suddetto immobile emergono le seguenti formalità pregiudizievoli, di seguito riportate a partire da quella più risalente nel tempo:

- Ipoteca giudiziale iscritta a Lucera il 10/05/2010 ai nn. R.G. 3922 e R.P. 514 a favore di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l.";

- Domanda giudiziale trascritta a Lucera il 21/06/2010 ai nn. R.G. 7843 e R.P. 5849 (successivamente rettificata il 06/10/2010 ai nn. R.G. 8184 e R.P. 6097), formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia nei confronti di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;

- Ipoteca giudiziale iscritta a Lucera il 19/11/2010 ai nn. R.G. 9555 e R.P. 1443 a favore di "Banca della Campania S.p.a."

- Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione a Lucera il 10/10/2013 ai nn. R.G. 8024 e R.P. 6475 a favore di "Intesa Sanpaolo S.p.a.";

- Pignoramento trascritto a Foggia il 30/05/2019 ai nn. R.G. 4564 e R.P. 3694

L'immobile non ha subito variazioni di identificativi catastali nel corso del tempo.

## **12.2 - VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

La sottoscritta ha accertato che vi è corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.



DATI IDENTIFICATIVI Immobile n. 5

Comune di Ischitella

<i>Fg</i>	<i>Part</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita euro</i>	<i>Indirizzo</i>
3	646	2	A/4	3	5 vani	€ 271,14	Viale Uria Piano Primo

(cfr. Allegato D.5 – Documentazione catastale)

**12.3 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRENSIVA DEI CONFINI DEI DATI CATASTALI**

Trattasi di appartamento posto al piano primo di un fabbricato di 2 piani fuori terra, avente accesso da un cancello ubicato su via Taormina al n.4. Confina nel suo insieme con altra unità immobiliare corrispondente alla particella 405 a sud, a ovest con Via Taormina, a est con un'altra unità immobiliare corrispondente ad altro sub della stessa particella.

**12.4 - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DI ORTOFOTO CON LE MAPPE CATASTALI**

La localizzazione dei beni staggiti è avvenuta mediante la sovrapposizione planimetrica della mappa catastale in formato digitale, e l'ortofoto, entrambi reperite online dallo Sportello Unico della Provincia di Foggia; sono state elaborate due planimetrie su ortofoto, che includono le aree circostanti (cfr. All. E.5–Sovrapposizione Ortofoto e catastale).

**12.5 - ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI**



Questa unità immobiliare fa parte di un fabbricato di 2 piani fuori terra, prospiciente il litorale di Foce Varano, avente ingresso dal civico n.4 di Via Taormina, traversa di Viale Uria ed è parte di un villino bifamiliare di cui ne costituisce il piano primo.

Dal cancello, sia pedonale che carrabile, ci si immette in un cortile e si raggiunge una scalinata, sul quale ballatoio è ubicata la porta di ingresso dell'appartamento. Questo giardino, come riportato nella nota di trascrizione dell'atto di acquisto, è gravato da servitù passiva di affaccio della finestra e del balcone dell'appartamento a piano rialzato sottostante l'immobile.

L'appartamento è dotato di impianto idrico (alimentato da pozzo di acqua sorgiva), elettrico e fognario; la cucina è servita da una bombola di gas; nel bagno vi è un boiler per l'acqua calda e nel salotto/soggiorno è presente uno split per il condizionamento dell'aria. Lo scarico delle acque nere è collegato alla fogna pubblica.

La porta d'ingresso principale immette su un corridoio, sul cui lato sinistro si aprono le porte del bagno e di due camere da letto, sul lato destro vi è un'altra camera da letto e proseguendo si giunge al soggiorno con cucinino; queste ultime due stanze hanno le porte finestre che affacciano sul terrazzo fronte mare, delle dimensioni di circa 20 mq. (cfr. All. H.5 Foto n.14-17-21-22).

Tutti gli ambienti hanno altezza pari a 2,45 m.

L'intero appartamento è pavimentato con gres porcellanato e presenta pareti intonacate e tinteggiate ad esclusione del cucinino e del bagno, le cui pareti sono rivestite di piastrelle.

Le finestre e le porte-finestre sono dotate di infissi in legno e di tapparelle avvolgibili in pvc, le bussole interne sono in legno.



Gli impianti elettrico e idrico sono funzionanti.

L'impianto elettrico non è rispondente al D.M. 37/08 e il presumibile costo di adeguamento può essere preventivato mediamente in € 3.500,00.

Si precisa che, dal punto di vista della statica, all'ispezione, l'immobile non ha presentato, sugli elementi resistenti e sulle superfici murarie, segni evidenti o tracce che possano indicare una sofferenza statica in atto. Pertanto, si deve convenire che, in carenza di elementi specifici e comunque significativi, l'organismo edilizio pignorato risulta esente da vizi o problemi statici, per cui lo stesso risulta idoneo all'uso e alla destinazione per cui è stato costruito. Al momento degli accessi ai luoghi l'immobile si presenta, per quanto concerne lo stato di manutenzione e di conservazione, in condizioni discrete; in particolare si rilevano evidenti macchie di umidità sulla facciata esterna e sul muretto perimetrale del giardino (cfr. All. H.5 Foto n.23-24).

L'immobile N.5 non ha spese annuali fisse di gestione e manutenzione ordinaria di natura condominiale, in quanto autonomo e indipendente.

(cfr. All. H.5 - Rilievo fotografico dell'immobile N.5)

#### 12.6 - STIMA DEI BENI IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Nel seguente schema si riportano i 3 immobili analoghi individuati per l'immobile N.5:

	FONTE	CODICE ANNUNCIO	CAMPIONE	SUPERFICIE (Si)	VALORE UNITARIO (Vi)
1	Immobiliare.it	91398790	Via Pianosa	110 mq	1.727,27€/mq
2	Idealista.it	18708873	Via Pianosa	175 mq	1.542,85 €/mq
3	Idealista.it	20430237	Viale Uria	130 mq	1.307,69 €/mq



❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.1 dello schema precedente

TIPO DI COEFFICIENTE	Stato di Conservazione	Superficie	Finiture	Zona
COEFFICIENTE	1	1	1	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 1**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente:  $1.727,27 \text{ €/mq} \times 1 = 1.727,27 \text{ €/mq}$

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.2 dello schema precedente

TIPO DI COEFFICIENTE	Stato di Conservazione	Superficie	Fin	Zona
COEFFICIENTE	1	0,95	1	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 0,95**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente:  $1.542,85 \text{ €/mq} \times 0,95 = 1.465,70 \text{ €/mq}$

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.3 dello schema precedente

TIPO DI COEFFICIENTE	Stato di Conservazione	Superficie	Fin	Zona
COEFFICIENTE	1	0,95	1	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 0,95**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di



apprezzamento è il seguente:  $1.307,69 \text{ €/mq} \times 0,95 = 1.242,30 \text{ €/mq}$

Operando la media tra i valori ottenuti si può assumere quale valore unitario medio di mercato, l'importo di  $1.478,42 \text{ €/mq}$ .

Viene decurtato del 3% e risulta pertanto pari a  $1.434,07 \text{ €/mq}$ .

La superficie commerciale dell'immobile elaborata secondo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI è pari a mq. 102,46.

E' così scaturita la seguente valutazione sull' immobile oggetto di stima:

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
102,46 mq	1.434,07 €/mq	146.934,81 €

Si procede a rideterminare la stima tenendo conto delle detrazioni:

–detrazione costi per adeguamento impianto elettrico:	3.500,00 €
– detrazione aggiornamento catastale	1.000,00 €
che sommano	4.500,00 €

Si desume, dunque, il seguente valore finale dell'immobile:

$140.934,81 \text{ €} - 4.500,00 \text{ €} = 142.434,81 \text{ €}$

La sottoscritta stima il più probabile valore di mercato dell'immobile, nel suo insieme alle condizioni attuali, nella suddetta cifra che, ben si arrotonda, ad **€ 142.500,00**.

## 12.7 - SPECIFICAZIONE IN FORMA TABELLARE DELLE SUPERFICI RILEVATE

Le dimensioni dell'unità immobiliare sono state accertate in base ai rilievi eseguiti in occasione dell'accesso ai luoghi, ed in base alle rappresentazioni planimetriche, elaborate dalla sottoscritta ed allegate alla presente relazione.



Per il calcolo della consistenza, si è proceduto a misurare la superficie commerciale, seguendo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI e dei suoi allegati, che nel caso specifico ha comportato l'uso di un coefficiente di omogeneizzazione per il cortile e per il terrazzo e i balconi; tale superficie risulta essere di mq 104,94 come esplicitato nella seguente tabella:

Descrizione		Superficie Geometrica (mq)	Superficie Commerciale		
Piano	Destinazione		Coefficiente di OMOGENEIZZAZIONE	Superficie parziale (mq)	Superficie totale (mq)
primo	APPARTAMENTO	85,10	1	85,10	102,46
			0,1 sino alla sup	8,50	
	CORTILE/GIARDINO	115	0,02 la sup. restante	0,60	
	BALCONE	27,54	0,3	8,26	

#### 12.8 - VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITÀ IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO

L'immobile pignorato è di piena proprietà del debitore esecutato e pertanto non è stato necessario verificarne la comoda separabilità in natura.

#### 12.9 - INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE

Tale immobile, alla scrivente, è risultato nel possesso della signora [REDACTED], che lo utilizza quale residenza estiva; al momento dell'accesso ai luoghi il signor [REDACTED] [REDACTED] ha dichiarato che lo utilizza quale sua dimora, dopo la separazione coniugale.

#### 12.10 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI



**ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO  
DELL'ACQUIRENTE**

Non esistono formalità, vincoli od oneri, che possano restare a carico dell'acquirente.

**12.11 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI  
ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE che risulteranno non opponibili  
all'acquirente**

Le formalità che saranno cancellate sono le seguenti:

- Ipoteca giudiziale iscritta a Lucera il 10/05/2010 ai nn. R.G. 3922 e R.P. 514 a favore di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l.";

- Domanda giudiziale trascritta a Lucera il 21/06/2010 ai nn. R.G. 7843 e R.P. 5849 (successivamente rettificata il 06/10/2010 ai nn. R.G. 8184 e R.P. 6097), formalità

effettuata per dichiarare l'inefficacia nei confronti di "Conad Adriatico Società

Cooperativa a r.l." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010

a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;

-Ipoteca giudiziale iscritta a Lucera il 19/11/2010 ai nn. R.G. 9555 e R.P. 1443 a favore di "Banca della Campania S.p.a."

- Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione a Lucera il 10/10/2013 ai nn. R.G. 8024 e R.P. 6475 a favore di "Intesa Sanpaolo S.p.a";

- Pignoramento trascritto a Foggia il 30/05/2019 ai nn. R.G. 4564 e R.P. 3694

**12.12 - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI**

L'immobile é stato realizzato previo rilascio del Nulla Osta per esecuzione lavori edili Prot. N. 3659 Pratica n.104 del 04/10/1969 concessa



a [REDACTED].

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ischitella sono stati reperiti:

– Nulla Osta per esecuzione lavori edili Prot. N. 3659 Pratica n.104

del 04/10/1969;

– Certificato di inizio ed ultimazione dei lavori;

– Planimetria generale;

– Relazione tecnica;

– Autorizzazione di Abitabilità del 23/06/1972;

– D.I.A. n.36/08 del 09/05/2008 relativa all'opera di abbattimento e

ricostruzione fedele di una veranda, presso l'immobile sito in Via Taormina,

loc. Isola di Varano, agro di Ischitella; le opere vengono denunciate da

[REDACTED] e [REDACTED]

Non sono stati reperiti elaborati grafici relativi al Nulla Osta di cui

sopra.

(cfr. Allegato F.5 - Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale)

### **12.13 - VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE**

#### **ENERGETICA**

La sottoscritta ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione

energetica per tale unità immobiliare e a trasmettere la stessa al competente

ufficio regionale, la cui ricevuta viene prodotta a corredo della

documentazione stessa; la classe energetica risultante è stata la "G" (cfr. All. I.5-

APE ).

### **12.14 - CONFORMITÀ URBANISTICO - CATASTALE**





2/6 usufrutto di [REDACTED], per 1/12 nuda proprietà di [REDACTED]  
[REDACTED], 1/12 nuda proprietà di [REDACTED], 1/12 nuda proprietà di  
[REDACTED], 1/12 nuda proprietà di [REDACTED].

La quota di comproprietà per 1/6 di [REDACTED] [REDACTED], già vincolata nel  
fondo patrimoniale con [REDACTED], revocato con sentenza del Tribunale di  
Foggia in data 17/09/2018.

Tale immobile antecedentemente al vent[REDACTED] apparteneva al signor  
[REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] per averne fatto acquisto  
dal signor [REDACTED], con atto a rogito Notaio Matteo D'Angelo in  
data 27/12/1972, trascritto a Lucera il 24/01/1973 ai nn. 3885/298056.

In data 15/10/2006 è deceduto il signor [REDACTED] [REDACTED] ed in forza  
di legge la proprietà del suddetto immobile si è devoluta a favore del coniuge  
[REDACTED], per la quota pari a 2/6 e a favore dei 4 figli [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED], per la quota di 1/6 cadauno (denuncia di  
successione n. 1242 volume 12 presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio  
di San Severo in data 14/12/2004, trascritta a Lucera il 16/05/2007 ai nn.  
4386 R.G. 3112 R.P.

Con atto a rogito Notaio [REDACTED] Franco in data 05/02/2010,  
repertorio n. 1245/721, trascritto a Lucera l'8/02/2010 ai nn. 1179 R.G. e 910  
R.P., la signora [REDACTED], riservandosi il diritto di abitazione vita sua  
naturale durante, ha venduto la quota a lei spettante, pari complessivamente a  
2/6, ai signori [REDACTED] [REDACTED] e  
[REDACTED], per 1/12 ciascuno.

Con sentenza emessa dal Tribunale di Foggia in data 16/09/2018 N.  
2289/2018 ed annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di



Lucera in data 19/10/2018 ai nn. 8389 R.G. 846 R.P., il suddetto atto di compravendita è stato dichiarato inefficace ex art. 2901 c.c. nei confronti della Conad Adriatico società cooperativa a r.l.

Dalla ricostruzione delle vicende traslative inerenti il suddetto immobile emergono le seguenti formalità pregiudizievoli, di seguito riportate a partire da quella più risalente nel tempo:

- Ipoteca giudiziale iscritta a Lucera il 10/05/2010 ai nn. R.G. 3922 e R.P. 514 a favore di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l.";
- Domanda giudiziale trascritta a Lucera il 21/06/2010 ai nn. R.G. 7843 e R.P. 5849 (successivamente rettificata il 06/10/2010 ai nn. R.G. 8184 e R.P. 6097), formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia nei confronti di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Lucera il 19/11/2010 ai nn. R.G. 9555 e R.P. 1443 a favore di "Banca della Campania S.p.a."
- Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione a Lucera il 10/10/2013 ai nn. R.G. 8024 e R.P. 6475 a favore di "Intesa Sanpaolo S.p.a";
- Ipoteca legale iscritta a Lucera il 07/02/2018 ai nn. R.G. 1190 e R.P. 70 a favore di "Agenzia delle Entrate - Riscossione";
- Pignoramento trascritto a Foggia il 30/05/2019 ai nn. R.G. 4564 e R.P. 3694 per cui si procede
- Ipoteca legale iscritta a Lucera il 14/06/2019 ai nn. R.G. 5020 e R.P. 475 a favore di "Agenzia delle Entrate - Riscossione"



Gli attuali dati catastali scaturiscono dalla soppressione dei subalterni 1 e 5 della particella 645 del foglio 3 a seguito di variazione per bonifica identificativo catastale effettuata d'ufficio dall'Agenzia del Territorio - ufficio di Foggia - Servizi Catastali in data 15/04/201114 prot. FG0083627 e FG0083631.

Sulla scorta della documentazione notarile si fa presente che l'intestazione catastale di questo immobile non è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari, in quanto la signora [REDACTED] con l'atto a rogito Notaio [REDACTED] Franco di Lucera in data 05/02/2010, riservandosi il diritto di abitazione, ha venduto ai signori [REDACTED] e [REDACTED] il diritto di proprietà per la quota pari a 2/6.

**13.2 - VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

La sottoscritta ha accertato che vi è corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

DATI IDENTIFICATIVI Immobile n. 6

Comune di Ischitella

<i>Fg</i>	<i>Part</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita euro</i>	<i>Indirizzo</i>
3	569	1	A/4	2	3,5 vani	€ 161,42	Viale Uria Piano Terra



(cfr. Allegato D.6 – Documentazione catastale)

**13.3 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRENSIVA DEI CONFINI DEI DATI CATASTALI**

Trattasi di appartamento posto al piano terra di un fabbricato di 2 piani fuori terra, avente accesso da un cancello ubicato su viale Uria n. 63. Confina nel suo a nord con la particella 405, a ovest con via Taormina, a sud con Viale Uria e ad est con altro sub della stessa particella.

**13.4 - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DI ORTOFOTO CON LE MAPPE CATASTALI**

La localizzazione dei beni staggiti è avvenuta mediante la sovrapposizione planimetrica della mappa catastale in formato digitale, e l'ortofoto, entrambi reperite online dallo Sportello Unico della Provincia di Foggia; sono state elaborate due planimetrie su ortofoto, che includono le aree circostanti (cfr. All. E.6–Sovrapposizione Ortofoto e catastale).

**13.5 - ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI**

Questa unità immobiliare fa parte di un villino bifamiliare di 2 piani fuori terra, prospiciente viale Uria in Foce Varano, e corrisponde al piano terra del lato sinistro, avente ingresso ingresso dal civico 63.

Dal cancello, sia pedonale che carrabile, ci si immette in un giardino e si raggiunge la porta di ingresso posta sottola scalinata dell'appartamento sovrastante che corrisponde all'immobile N.7. L'appartamento è dotato di impianto idrico (alimentato da pozzo di acqua sorgiva), elettrico e fognario; la cucina è servita da una bombola di gas; nel bagno vi è un boiler per l'acqua



calda e nel salotto/soggiorno è presente uno split per il condizionamento dell'aria e un camino. Lo scarico delle acque nere è collegato alla fogna pubblica.

La porta d'ingresso principale immette su un disimpegno, sul cui lato destro si aprono le porte di due camere da letto, sul lato destro si giunge al soggiorno, oltrepassando il quale trovasi la cucina; nel soggiorno è presente la porta del bagno (cfr. All. H.6 Foto n.13).

Tutti gli ambienti hanno altezza pari a 2,80 m..

L'intero appartamento è pavimentato con gres porcellanato e presenta pareti intonacate e tinteggiate ad esclusione del cucinino e del bagno, le cui pareti sono rivestite di piastrelle.

Le finestre e le porte-finestre sono dotate di infissi in legno e di tapparelle avvolgibili in pvc, le bussole interne sono in legno.

Gli impianti elettrico e idrico sono funzionanti e sono entrambi in comune con l'unità immobiliare sovrastante, periziata come immobile N.7.

L'impianto elettrico non è rispondente al D.M. 37/08 e il presumibile costo di adeguamento può essere preventivato mediamente in € 3.000,00.

Si precisa che, dal punto di vista della statica, all'ispezione, l'immobile non ha presentato, sugli elementi resistenti e sulle superfici murarie, segni evidenti o tracce che possano indicare una sofferenza statica in atto. Pertanto, si deve convenire che, in carenza di elementi specifici e comunque significativi, l'organismo edilizio pignorato risulta esente da vizi o problemi statici, per cui lo stesso risulta idoneo all'uso e alla destinazione per cui è stato costruito. Al momento degli accessi ai luoghi l'immobile si presenta, per quanto concerne lo stato di manutenzione e di conservazione, in condizioni



discrete.

L'immobile N.6 non ha spese annuali fisse di gestione e manutenzione ordinaria di natura condominiale, in quanto autonomo e indipendente.

(cfr. All. H.6 - Rilievo fotografico dell'immobile N.6)

### 13.6 - STIMA DEI BENI IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Nel seguente schema si riportano i 3 immobili analoghi individuati per l'immobile N.6:

	FONTE	CODICE ANNUNCIO	CAMPIONE	SUPERFICIE (Si)	VALORE UNITARIO (Vi)
1	Immobiliare.it	91398790	Via Pianosa	110 mq	1.727,27€/mq
2	Idealista.it	18708873	Via Pianosa	175 mq	1.542,85 €/mq
3	Idealista.it	20430237	Viale Uria	130 mq	1.307,69 €/mq

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.1 dello schema precedente

TIPO DI COEFFICIENTE	Stato di Conservazione	Superficie	fin	Zona
COEFFICIENTE	0,95	0,95	1	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 0,9**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente:  $1.727,27\text{mq} \times 0,9 = 1.554,54 \text{ €/mq}$



❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.2 dello schema precedente

<i>TIPO DI COEFFICIENTE</i>	Stato di Conservazione	Superficie	fin	Zona
<i>COEFFICIENTE</i>	0,95	0,95	1	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 0,9**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente:  $1.542,85 \text{ €/mq} \times 0,9 = 1.388,56 \text{ €/mq}$

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.3 dello schema precedente

<i>TIPO DI COEFFICIENTE</i>	Stato di Conservazione	Superficie	fin	Zona
<i>COEFFICIENTE</i>	1	0,9	1	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 0,9**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di apprezzamento è il seguente:  $1.307,68 \text{ €/mq} \times 0,9 = 1.176,92 \text{ €/mq}$

Operando la media tra i valori ottenuti si può assumere quale valore unitario medio di mercato, l'importo di 1.373,34 €/mq.

Viene decurtato del 3% e risulta pertanto pari a 1.332,14 €/mq.

La superficie commerciale dell'immobile elaborata secondo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI è pari a mq. 80,23.

E' così scaturita la seguente valutazione sull' immobile oggetto di stima:

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
------------------------	-----------------	--------------------



80,23 mq	1.332,14 €/mq	106.877,59 €
----------	---------------	--------------

Si procede a rideterminare la stima tenendo conto delle detrazioni:

—detrazione costi per adeguamento impianto elettrico: 3.000,00 €

— spese tecniche 1.500,00 €

— sanzione amministrativa 1.000,00 €

— detrazione aggiornamento catastale 1.000,00 €

che sommano 6.500,00 €

Si desume, dunque, il seguente valore finale dell'immobile:

106.877,59 € - 6.500,00 € = 100.377,59 €

La sottoscritta stima il più probabile valore di mercato dell'immobile, nel suo insieme alle condizioni attuali, nella suddetta cifra che, ben si arrotonda, ad **€ 100.000,00**.

### 13.7 - SPECIFICAZIONE IN FORMA TABELLARE DELLE SUPERFICI RILEVATE

Le dimensioni dell'unità immobiliare sono state accertate in base ai rilievi eseguiti in occasione dell'accesso ai luoghi, ed in base alle rappresentazioni planimetriche, elaborate dalla sottoscritta ed allegate alla presente relazione.

Per il calcolo della consistenza, si è proceduto a misurare la superficie commerciale, seguendo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI e dei suoi allegati, che nel caso specifico ha comportato l'uso di un coefficiente di omogeneizzazione per il cortile/giardino; tale superficie risulta essere di mq 80,23 come esplicitato nella seguente tabella:



Descrizione		Superficie Geometrica	Superficie Commerciale		
Piano	Destinazione	(mq)	Coefficiente di OMOGENEIZZAZIONE	Superficie parziale (mq)	Superficie totale (mq)
	APPARTAMENTO	72,80	1	72,80	
Terra			0,1 sino alla sup	7,28	
	CORTILE/GIARDINO	80	0,02 la sup. restante	0,15	80,23

**13.8 - VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITÀ IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO**

L'immobile è stato pignorato per l'intera proprietà e pertanto non è stato necessario verificarne la comoda separabilità in natura.

**13.9 - INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Tale immobile, alla scrivente, è risultato nel possesso del signor [REDACTED], che al momento dell'accesso ai luoghi ha dichiarato di utilizzarlo quale sua dimora.

**13.10 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non esistono formalità, vincoli od oneri, che possano restare a carico dell'acquirente.



**13.11 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE che risulteranno non opponibili all'acquirente**

Le formalità che saranno cancellate sono le seguenti:

- A) Ipoteca giudiziale iscritta a Lucera il 10/05/2010 ai nn. R.G. 3922 e R.P. 514 a favore di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l.";
- B) Domanda giudiziale trascritta a Lucera il 21/06/2010 ai nn. R.G. 7843 e R.P. 5849 (successivamente rettificata il 06/10/2010 ai nn. R.G. 8184 e R.P. 6097), formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia nei confronti di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l" del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;
- C) Ipoteca giudiziale iscritta a Lucera il 19/11/2010 ai nn. R.G. 9555 e R.P. 1443 a favore di "Banca della Campania S.p.a."
- D) Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione a Lucera il 10/10/2013 ai nn. R.G. 8024 e R.P. 6475 a favore di "Intesa Sanpaolo S.p.a";
- E) Ipoteca legale iscritta a Lucera il 07/02/2018 ai nn. R.G. 1190 e R.P. 70 a favore di "Agenzia delle Entrate - Riscossione";
- F) Pignoramento trascritto a Foggia il 30/05/2019 ai nn. R.G. 4564 e R.P. 3694 per cui si procede
- G) Ipoteca legale iscritta a Lucera il 14/06/2019 ai nn. R.G. 5020 e R.P. 475 a favore di "Agenzia delle Entrate - Riscossione"

**13.12 - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI**

L'immobile é stato realizzato previo rilascio del Nulla Osta per



esecuzione lavori edili Prot. N. 3659 Pratica n.102 del 04/10/1969 concessa

a [REDACTED].

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ischitella sono stati reperiti:

– Nulla Osta per esecuzione lavori edili Prot. N. 3657 Pratica n.102 del 04/10/1969 (non sono stati reperiti elaborati grafici relativi al Nulla Osta);

– Certificato di inizio ed ultimazione dei lavori;

– Planimetria generale;

– Relazione tecnica;

– Autorizzazione di Abitabilità del 23/06/1972;

– Concessione Edilizia prot. 446 del 15/01/98, prat. 3/98, rilasciata al sig.

Zecca Domenico progettista e direttore dei lavori per la "Costruzione di n.2 scale esterne, sostituzione solaio del tetto, realizzazione lucernai ed eliminazione rialzo", commissionati dai signori Draicchio Antonio e

[REDACTED] [REDACTED].

(cfr. Allegato F.6 -F.7- Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale)

### **13.13 - VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

La sottoscritta ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica per tale unità immobiliare e a trasmettere la stessa al competente ufficio regionale, la cui ricevuta viene prodotta a corredo della documentazione stessa; la classe energetica risultante è stata la "G" (cfr. All. I.5-APE).

### **13.14 - CONFORMITÀ URBANISTICO - CATASTALE**



**- CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA**

**- DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE SUSCETTIBILI O MENO DI**

**SANATORIA**

L'immobile risulta accatastato, ma necessita di aggiornamento in seguito alle difformità riscontrate tra la planimetria catastale e la planimetria risultante dai sopralluoghi effettuati. Devono, infatti, essere riportati i seguenti elementi:

- ripostiglio nel cucinino;
- pianta del giardino.

I costi per assolvere il suddetto adempimento ammontano ad € 1.000,00.

Riguardo alla verifica della conformità urbanistica ed edilizia, l'appartamento a piano terra, realizzato a seguito di Nulla Osta per esecuzione lavori edili Prot. N. 3657 Pratica n.102 del 04/10/1969 e successiva Concessione Edilizia prot. 446 del 15/01/98 prat. 3/98, risulta conforme alla "pianta stato attuale" della concessione edilizia sopramenzionata, ad eccezione dell'altezza interna, mentre risulta difforme dalla "pianta stato di progetto" della concessione stessa e non sono state rinvenute altre tipologie di denunce di lavori presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Tale difformità é sanabile mediante opportuno titolo in sanatoria, che comporta una spesa pari a 1.500,00 € (spese tecniche).

Necessita inoltre del certificato di agibilità.



## 14. RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE N.7

**Foce Varano Frazione di Ischitella - Viale Uria n.63- Piano Primo**

**Appartamento**

**Foglio 3 Particella 569 sub 3 (ex 645 sub 5)**

### 14.1 - RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE

Sulla base della certificazione notarile in atti risulta che l'immobile N.7 è di proprietà per 1/6 del signor ██████████, per 1/6 di ██████████, per 1/6 di ██████████, per 1/6 di ██████████, per 1/6 di ██████████, per 2/6 usufrutto di ██████████, per 1/12 nuda proprietà di ██████████, per 1/12 nuda proprietà di ██████████, per 1/12 nuda proprietà di ██████████.

La quota di comproprietà per 1/6 di ██████████, già vincolata nel fondo patrimoniale con de ██████████, revocato con sentenza del Tribunale di Foggia in data 17/09/2018.

Tale immobile antecedentemente al vent ██████████ apparteneva al signor ██████████, per averne fatto acquisto dal signor ██████████, con atto a rogito Notaio Matteo D'Angelo in data 27/12/1972, trascritto a Lucera il 24/01/1973 ai nn. 3885/298056.

Il ██████████ di legge la proprietà del suddetto immobile si è devoluta a favore del coniuge ██████████, per la quota pari a 2/6 e a favore dei 4 figli ██████████, ██████████, ██████████ e ██████████, per la quota di 1/6 cadauno (denuncia di successione n. 1242 volume 12 presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di San Severo in data 14/12/2004, trascritta a Lucera il 16/05/2007 ai nn.



4386 R.G. 3112 R.P.

Con atto a rogito Notaio ██████████ Franco in data 05/02/2010, repertorio n. 1245/721, trascritto a Lucera l'8/02/2010 ai nn. 1179 R.G. e 910 R.P., la signora ██████████, riservandosi il diritto di abitazione vita sua naturaldurante, ha venduto la quota a lei spettante, pari complessivamente a 2/6, ai signori D'██████████, ██████████, ██████████, ██████████ e ██████████, per 1/12 ciascuno.

Con sentenza emessa dal Tribunale di Foggia in data 16/09/2018 N. 2289/2018 ed annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 19/10/2018 ai nn. 8389 R.G. 846 R.P., il suddetto atto di compravendita è stato dichiarato inefficace ex art. 2901 c.c. nei confronti della Conad Adriatico società cooperativa a r.l.

Dalla ricostruzione delle vicende traslative inerenti il suddetto immobile emergono le seguenti formalità pregiudizievoli, di seguito riportate a partire da quella più risalente nel tempo:

A) - Ipoteca giudiziale iscritta a Lucera il 10/05/2010 ai nn. R.G. 3922 e R.P. 514 a favore di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l.";

B) Domanda giudiziale trascritta a Lucera il 21/06/2010 ai nn. R.G. 7843 e R.P. 5849 (successivamente rettificata il 06/10/2010 ai nn. R.G. 8184 e R.P. 6097), formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia nei confronti di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;

C) Ipoteca giudiziale iscritta a Lucera il 19/11/2010 ai nn. R.G. 9555 e R.P. 1443 a favore di "Banca della Campania S.p.a."



D) Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione a Lucera il

10/10/2013 ai nn. R.G. 8024 e R.P. 6475 a favore di "Intesa Sanpaolo S.p.a";

E) Ipoteca legale iscritta a Lucera il 07/02/2018 ai nn. R.G. 1190 e R.P. 70 a

favore di "Agenzia delle Entrate - Riscossione";

F) Pignoramento trascritto a Foggia il 30/05/2019 ai nn. R.G. 4564 e R.P. 3694

per cui si procede

G) Ipoteca legale iscritta a Lucera il 14/06/2019 ai nn. R.G. 5020 e R.P. 475 a

favore di "Agenzia delle Entrate - Riscossione"

Gli attuali dati catastali scaturiscono dalla soppressione dei subalterni 1 e 5

della particella 645 del foglio 3 a seguito di variazione per bonifica

identificativo catastale effettuata d'ufficio dall'Agenzia del Territorio - ufficio

di Foggia - Servizi Catastali in data 15/04/201114 prot. FG0083627 e

FG0083631.

Sulla scorta della documentazione notarile si fa presente che l'intestazione catastale di questo immobile non è conforme alle risultanze dei Registri

Immobiliari, in quanto la signora [REDACTED] con l'atto a rogito Notaio

[REDACTED] Franco di Lucera in data 05/02/2010, riservandosi il diritto di

abitazione, ha venduto ai signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],

[REDACTED] e [REDACTED] il diritto di proprietà per la quota pari

a 2/6.

#### 14.2 - VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI

#### RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

La sottoscritta ha accertato che vi è corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di



trascrizione.

DATI IDENTIFICATIVI Immobile n. 7

Comune di Ischitella

<i>Fg</i>	<i>Part</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita euro</i>	<i>Indirizzo</i>
3	569	3	A/4	2	2,5 vani	€ 116,30	Viale Uria Piano Primo

(cfr. Allegato D.7 – Documentazione catastale)

#### **14.3 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI CONFINI DEI DATI CATASTALI**

Trattasi di appartamento posto al piano primo di un fabbricato di 2 piani fuori terra, avente accesso da un cancello ubicato su viale Uria n.63. Confina nel suo insieme a nord con la particella 405, a ovest con via Taormina, a sud con Viale Uria e ad est con altro sub della stessa particella.

#### **14.4 - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DI ORTOFOTO CON LE MAPPE CATASTALI**

La localizzazione dei beni staggiti è avvenuta mediante la sovrapposizione planimetrica della mappa catastale in formato digitale, e l'ortofoto, entrambi reperite online dallo Sportello Unico della Provincia di Foggia; sono state elaborate due planimetrie su ortofoto, che includono le aree circostanti (cfr. All. E.7-Sovrapposizione Ortofoto e catastale).

#### **14.5 - ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI**



Questa unità immobiliare fa parte di un villino bifamiliare di 2 piani

fuori terra, prospiciente viale Uria in Foce Varano, e corrisponde al piano primo del lato sinistro, avente ingresso dal civico 63.

Dal cancello, sia pedonale che carrabile, ci si immette in un giardino e si raggiunge la scalinata esterna che conduce al piano primo; tale appartamento è sovrastante l'immobile N.6. L'appartamento è dotato di impianto idrico elettrico e fognario; la cucina è servita da una bombola di gas; nel bagno vi è un boiler per l'acqua calda. Lo scarico delle acque nere è collegato alla fogna pubblica.

La porta d'ingresso principale immette direttamente nel living, sul cui lato destro si apre la porta della camera da letto, nell'ingresso-soggiorno è presente la porta del bagno (cfr. All. H.6 Foto n.10-11).

L'altezza è variabile, trattandosi di primo piano sottotetto a falde inclinate.

L'intero appartamento è pavimentato con gres porcellanato e presenta pareti intonacate e tinteggiate ad esclusione del bagno, le cui pareti sono rivestite di piastrelle.

Le finestre e le porte-finestre sono dotate di infissi in pvc con persiane. Gli impianti elettrico e idrico sono funzionanti e sono entrambi in comune con l'unità immobiliare sovrastante, periziata come immobile N.7.

L'impianto elettrico non è rispondente al D.M. 37/08 e il presumibile costo di adeguamento può essere preventivato mediamente in € 3.000,00.

Si precisa che, dal punto di vista della statica, all'ispezione, l'immobile non ha presentato, sugli elementi resistenti e sulle superfici murarie, segni evidenti o tracce che possano indicare una sofferenza statica in atto. Pertanto,



si deve convenire che, in carenza di elementi specifici e comunque significativi, l'organismo edilizio pignorato risulta esente da vizi o problemi statici, per cui lo stesso risulta idoneo all'uso e alla destinazione per cui è stato costruito. Al momento degli accessi ai luoghi l'immobile si presenta, per quanto concerne lo stato di manutenzione e di conservazione, in condizioni discrete.

L'immobile N.7 non ha spese annuali fisse di gestione e manutenzione ordinaria di natura condominiale, in quanto autonomo e indipendente.

(cfr. All. H.7 - Rilievo fotografico dell'immobile N.7)

#### 14.6 - STIMA DEI BENI IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Nel seguente schema si riportano i 3 immobili analoghi individuati per l'immobile N.7:

	FONTE	CODICE ANNUNCIO	CAMPIONE	SUPERFICIE (Si)	VALORE UNITARIO (Vi)
1	Immobiliare.it	91398790	Via Pianosa	110 mq	1.727,27€/mq
2	Idealista.it	18708873	Via Pianosa	175 mq	1.542,85 €/mq
3	Idealista.it	20430237	Viale Uria	130 mq	1.307,69 €/mq

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.1 dello schema precedente

TIPO DI COEFFICIENTE	Stato di Conservazione	Superficie	fin	Zona
----------------------	------------------------	------------	-----	------



<i>COEFFICIENTE</i>	0,95	0,95	1	1
---------------------	------	------	---	---

**Coefficiente di deprezzamento totale = 0,9**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente:  $1.727,27\text{mq} \times 0,9 = 1.554,54 \text{ €/mq}$

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.2 dello schema precedente**

<i>TIPO DI COEFFICIENTE</i>	Stato di Conservazione	Superficie	fin	Zona
<i>COEFFICIENTE</i>	0,95	0,95	1	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 0,9**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente:  $1.542,85 \text{ €/mq} \times 0,9 = 1.388,56 \text{ €/mq}$

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.3 dello schema precedente**

<i>TIPO DI COEFFICIENTE</i>	Stato di Conservazione	Superficie	fin	Zona
<i>COEFFICIENTE</i>	1	0,9	1	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 0,9**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di apprezzamento è il seguente:  $1.307,68 \text{ €/mq} \times 0,9 = 1.176,92 \text{ €/mq}$

Operando la media tra i valori ottenuti si può assumere quale valore unitario medio di mercato, l'importo di  $1.373,34 \text{ €/mq}$ .



Viene decurtato del 3% e risulta pertanto pari a 1.332,14 €/mq.

La superficie commerciale dell'immobile elaborata secondo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI è pari a mq. 79,48.

E' così scaturita la seguente valutazione sull' immobile oggetto di stima:

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
79,48 mq	1.332,14 €/mq	105.878,48€

Si procede a rideterminare la stima tenendo conto delle detrazioni:

– spese tecniche	1.500,00 €
– sanzione amministrativa	1.000,00 €
–detrazione costi per adeguamento impianto elettrico:	<u>3.000,00 €</u>
	che sommano 5.500,00 €

Si desume, dunque, il seguente valore finale dell'immobile:

105.878,48 € - 5.500,00 € = 99.378,48 €

La sottoscritta stima il più probabile valore di mercato dell'immobile, nel suo insieme alle condizioni attuali, nella suddetta cifra che, ben si arrotonda, ad **€ 99.000,00**.

#### 14.7 - SPECIFICAZIONE IN FORMA TABELLARE DELLE SUPERFICI RILEVATE

Le dimensioni dell'unità immobiliare sono state accertate in base ai rilievi eseguiti in occasione dell'accesso ai luoghi, ed in base alle rappresentazioni planimetriche, elaborate dalla sottoscritta ed allegate alla presente relazione.

Per il calcolo della consistenza, si è proceduto a misurare la superficie



commerciale, seguendo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI e dei suoi allegati, che nel caso specifico ha comportato l'uso di coefficienti di omogeneizzazione per i balconi e per il cortile/giardino, che è stato computato comunque nella misura della metà, considerando la suddivisione con l'immobile N.6 ; tale superficie risulta essere di mq 79,48 come esplicitato nella seguente tabella:

Descrizione		Superficie	Superficie Commerciale		
		Geometrica	Coefficiente	Superficie	Superficie
Piano	Destinazione	(mq)	di	parziale (mq)	totale (mq)
			OMOGENEIZZA-		
			ZIONE		
	<b>APPARTAMENTO</b>	65,92	1	65,92	
			0,1 sino alla		
			sup	6,60	
<b>primo</b>			0,02 la sup.		
	<b>CORTILE/GIARDINO</b>	80,00	restante	0,28	
	<b>BALCONI</b>	20,05	0,3	6,68	79,48



**14.8 - VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITÀ IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO**

L'immobile è stato pignorato per l'intera proprietà e pertanto non è stato necessario verificarne la comoda separabilità in natura.

**14.9 - INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Tale immobile, alla scrivente, è risultato nel possesso della signor ██████████ ████████, che al momento dell'accesso ai luoghi ha dichiarato di utilizzarlo quale sua dimora, dopo la separazione coniugale.

**14.10 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non esistono formalità, vincoli od oneri, che possano restare a carico dell'acquirente.

**14.11 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE che risulteranno non opponibili all'acquirente**

Le formalità che saranno cancellate sono le seguenti:

A) - Ipoteca giudiziale iscritta a Lucera il 10/05/2010 ai nn. R.G. 3922 e R.P. 514 a favore di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l.";

B) Domanda giudiziale trascritta a Lucera il 21/06/2010 ai nn. R.G. 7843 e R.P. 5849 (successivamente rettificata il 06/10/2010 ai nn. R.G. 8184 e R.P. 6097), formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia nei confronti di "Conad



Adriatico Società Cooperativa a r.l” del fondo patrimoniale costituito in data

04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;

C) Ipoteca giudiziale iscritta a Lucera il 19/11/2010 ai nn. R.G. 9555 e R.P. 1443

a favore di “Banca della Campania S.p.a.”

D) Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione a Lucera il

10/10/2013 ai nn. R.G. 8024 e R.P. 6475 a favore di “Intesa Sanpaolo S.p.a”;

E) Ipoteca legale iscritta a Lucera il 07/02/2018 ai nn. R.G. 1190 e R.P. 70 a

favore di “Agenzia delle Entrate - Riscossione”;

F) Pignoramento trascritto a Foggia il 30/05/2019 ai nn. R.G. 4564 e R.P. 3694

per cui si procede

G) Ipoteca legale iscritta a Lucera il 14/06/2019 ai nn. R.G. 5020 e R.P. 475 a

favore di “Agenzia delle Entrate - Riscossione”

#### **14.12 - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI**

L’immobile al primo piano é stato realizzato previa Concessione

Edilizia prot. 446 del 15/01/98, prat. 3/98, rilasciata al sig. Zezza Domenico,

progettista e direttore dei lavori, per la “Costruzione di n.2 scale

esterne, sostituzione solaio del tetto, realizzazione lucernai ed eliminazione

rialzo”, commissionati dai signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; tale

immobile é stato edificato sul piano terra del fabbricato realizzato con Nulla

Osta per esecuzione lavori edili Prot. N. 3659 Pratica n.102 del 04/10/1969

concesso a [REDACTED].

(cfr. Allegato F.6 - F.7 - Documentazione reperita presso l’Ufficio Tecnico Comunale)

#### **14.13 - VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL’ATTESTATO DI PRESTAZIONE**

#### **ENERGETICA**



La sottoscritta ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica per tale unità immobiliare e a trasmettere la stessa al competente ufficio regionale, la cui ricevuta viene prodotta a corredo della documentazione stessa; la classe energetica risultante è stata la "F" (cfr. All. I.7-APE).

#### **14.14 - CONFORMITÀ URBANISTICO - CATASTALE**

##### **- CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA**

##### **- DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE SUSCETTIBILI O MENO DI SANATORIA**

L'immobile risulta accatastato, ma necessita di aggiornamento in seguito alla difformità riscontrata tra la planimetria catastale e la planimetria risultante dai sopralluoghi effettuati. Deve, infatti, essere riportata la pianta del giardino. I costi per assolvere il suddetto adempimento ammontano ad € 1.000,00.

Riguardo alla verifica della conformità urbanistica ed edilizia, l'immobile a primo piano, realizzato a seguito di Concessione Edilizia prot. 446 del 15/01/98 prat. 3/98, non risulta conforme alla "pianta stato di progetto" della concessione stessa per le seguenti difformità e non sono state rinvenute altre tipologie di denunce di lavori presso l'Ufficio Tecnico Comunale:

- presenza di un bagno;
- presenza di due balconi;
- presenza di un tramezzo che separa l'ambiente in due camere;
- realizzazione della copertura e delle relative altezze interne non



corrispondenti allo stato di progetto.

Tale difformità é sanabile mediante opportuno titolo in sanatoria, che comporta una spesa pari a 1.500,00 € (spese tecniche).

Necessita inoltre del certificato di agibilità.

(cfr. Allegato F.6 -F.7- Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale)

## **15. RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE N.8**

**San Severo - Via Cimabue n. 42 -2° Piano**

**Appartamento**

### **15.1 - RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE**

Questo immobile risulta appartenere a [REDACTED] [REDACTED], per acquisto fatto dai signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], con atto a rogito del Notaio Aleardo Orsi di San Severo il 03/12/1986, trascritto a Foggia il 04/12/1986 ai nn. 17735 R.G. e 212244 R.P.

Con atto a rogito Notaio [REDACTED] Franco in data 04/02/2010, repertorio, trascritto a Foggia il 05/02/2010 ai nn. 2852 R.G. e 2030 R.P., la signora [REDACTED] [REDACTED], ha costituito un fondo patrimoniale destinando anche questo immobile per far fronte ai bisogni della propria famiglia.

Con sentenza emessa dal Tribunale di Foggia in data 16/09/2018 N. 2289/2018 ed annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 19/10/2018 ai nn. 21816 R.G. 2791 R.P ed annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 19/10/2018 ai nn. 8389 R.G. 843 R.P., il suddetto atto è stato dichiarato inefficace ex art. 2901



c.c. nei confronti della Conad Adriatico società cooperativa a r.l.

Con sentenza emessa dal Tribunale di Foggia il 28/06/2018 ed annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 09/07/2019 ai nn. 15254 R.G. 1565 R.P ed annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 11/07/2019 ai nn. 5968 R.G. 595 R.P., il suddetto atto è stato dichiarato inefficace ex art. 2901 c.c. nei confronti di Intesa San Paolo S.P.A.

Dalla ricostruzione delle vicende traslative inerenti il suddetto immobile emergono le seguenti formalità pregiudizievoli, di seguito riportate a partire da quella più risalente nel tempo:

- Ipoteca giudiziale iscritta a Lucera il 10/05/2010 ai nn. R.G. 3922 e R.P. 514 a favore di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l.";

- Domanda giudiziale trascritta a Lucera il 21/06/2010 ai nn. R.G. 7843 e R.P. 5849 (successivamente rettificata il 06/10/2010 ai nn. R.G. 8184 e R.P. 6097), formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia nei confronti di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;

- Ipoteca giudiziale iscritta a Lucera il 19/11/2010 ai nn. R.G. 9555 e R.P. 1443 a favore di "Banca della Campania S.p.a."

- Ipoteca legale iscritta a Lucera il 07/02/2018 ai nn. R.G. 1190 e R.P. 70 a favore di "Agenzia delle Entrate - Riscossione";

- Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione a Lucera il 10/10/2013 ai nn. R.G. 8024 e R.P. 6475 a favore di "Intesa Sanpaolo S.p.a.";

- Pignoramento trascritto a Foggia il 30/05/2019 ai nn. R.G. 4564 e R.P. 3694



- Ipoteca legale iscritta a Lucera il 14/06/2019 ai nn. R.G. 5020 e R.P. 475 a favore di  
"Agenzia delle Entrate - Riscossione".

I dati catastali non hanno subito modifiche nel corso del tempo.

**15.2 - VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI  
RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

La sottoscritta ha accertato che vi è corrispondenza tra i dati catastali  
dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di  
trascrizione.

DATI IDENTIFICATIVI Immobile n. 8

Comune di San Severo

<i>Fg</i>	<i>Part</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita euro</i>	<i>Indirizzo</i>
30	576	11	A/3	3	4,5 vani	€ 453,19	Via Cimabue, 42 Piano Secondo

(cfr. Allegato D.8 - Documentazione catastale)

**15.3 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRENSIVA DEI CONFINI DEI DATI  
CATASTALI**

Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un fabbricato di 3  
piani fuori terra, avente accesso da un portone ubicato su via Cimabue n.42.

Confina a nord est con via Cimabue, a nord ovest con via Vecellio, a  
sudovest con un altro sub della stessa particella e a sud est con il vano scala e  
sub della stessa particella.



**15.4 - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DI ORTOFOTO CON LE MAPPE CATASTALI**

La localizzazione dei beni staggiti è avvenuta mediante la sovrapposizione planimetrica della mappa catastale in formato digitale, e l'ortofoto, entrambi reperite online dallo Sportello Unico della Provincia di Foggia; sono state elaborate due planimetrie su ortofoto, che includono le aree circostanti (cfr. All. E.8-Sovrapposizione Ortofoto e catastale).

**15.5 - ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI**

Questa unità immobiliare fa parte di una palazzina per civili abitazioni di 3 piani fuori terra, senza ascensore; dal portone al civico 42 di Via Cimabue si accede ad un vano scala, dal quale si raggiunge la porta di ingresso dell'immobile pignorato posto al secondo piano.

Le facciata del fabbricato presenta un rivestimento lapideo al piano terra ed uno in mattoni agli altri due piani, la struttura portante é in cemento armato. È dotato di impianto idrico, elettrico, fognario, gas e riscaldamento.

La porta d'ingresso principale immette su un disimpegno sul quale lateralmente a destra si aprono le porte delle due camere da letto e frontalmente si trova il corridoio lungo il quale, lateralmente a destra si aprono le porte del ripostiglio e del bagno, dopo le quali si trova la zona cucina/pranzo/salotto. Tutti gli ambienti hanno altezza pari a 2,83 m. ad eccezione del corridoio che presenta altezza inferiore a causa della presenza di un controsoffitto (cfr. Foto n.1 e 4 All. H.8).

Dal salotto e dalla cucina si accede al balcone che prospetta su Via



Cimabue e su Via Vecellio (cfr. Foto nn. 9 e 12 All. H.8). L'intero appartamento è pavimentato con piastrelle di ceramica.

Il bagno ha le pareti rivestite di piastrelle e presenta un gradino e un muretto dell'altezza di circa un metro che separano la parte all'ingresso del bagno dalla zona dove sono ubicati i sanitari.

Le finestre e le porte-finestre sono dotate di infissi di legno e di tapparelle in pvc. Le porte interne sono in legno e vetro.

Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono perfettamente funzionanti, gli ambienti sono dotati di radiatori; la caldaia di alimentazione dell'impianto di riscaldamento é ubicata nel bagno. Sono presenti, inoltre, il citofono e l'impianto di allarme.

L'impianto elettrico non è rispondente al D.M. 37/08 e il presumibile costo di adeguamento può essere preventivato mediamente in € 4.000,00.

Si precisa che, dal punto di vista della statica, all'ispezione, l'immobile non ha presentato, sugli elementi resistenti e sulle superfici murarie, segni evidenti o tracce che possano indicare una sofferenza statica in atto. Pertanto, si deve convenire che, in carenza di elementi specifici e comunque significativi, l'organismo edilizio pignorato risulta esente da vizi o problemi statici, per cui lo stesso risulta idoneo all'uso e alla destinazione per cui è stato costruito.

Al momento degli accessi ai luoghi l'immobile si presenta, per quanto concerne lo stato di manutenzione e di conservazione, in condizioni buone.

Per l'immobile N.8, le spese annuali di gestione e manutenzione ordinaria, sono state stimate nell'importo di € 70,00 mensili incluso il box (corrispondente all'immobile N.9).



(cfr. All. H.8 - Rilievo fotografico dell'immobile N.8)

### 15.6 - STIMA DEI BENI IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Nel seguente schema si riportano i 3 immobili analoghi individuati per l'immobile N.8:

	FONTE	CODICE ANNUNCIO	CAMPIONE	SUPERFICIE (Si)	VALORE UNITARIO (Vi)
1	Immobiliare.it	92594966	Via Carlo D'Ambrosio	137 mq	824,82 €/mq
2	Bakeka.it	2399595	Corso Di [REDACTED]	80 mq	812,5 €/mq
3	idealista	23907556	Via Dionisio	150 mq	786,67 €/mq

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.1 dello schema precedente

TIPO DI COEFFICIENTE	Stato di Conservazione	Superficie	Finiture	Zona
COEFFICIENTE	1	0,95	1	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 0,95**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente:  $824,82 \text{ €/mq} \times 0,95 = 783,57/\text{mq}$

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.2 dello schema precedente



<i>TIPO DI COEFFICIENTE</i>	Stato di Conservazione	Superficie	fin	Zona
<i>COEFFICIENTE</i>	1	1,05	1	1

**Coefficiente di apprezzamento totale = 1,05**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di apprezzamento è il seguente: 812,50 €/mq x 1,05 = 853,12 €/mq

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.3 dello schema precedente**

<i>TIPO DI COEFFICIENTE</i>	Stato di Conservazione	Superficie	fin	Zona
<i>COEFFICIENTE</i>	0,9	0,9	0,95	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 0,769**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di apprezzamento è il seguente: 786,67 €/mq x 0,769 604,94 €/mq

Operando la media tra i valori ottenuti si può assumere quale valore unitario medio di mercato, l'importo di 747,21 €/mq.

Viene decurtato del 3% e risulta pertanto pari a 724,79 €/mq.

La superficie commerciale dell'immobile elaborata secondo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI è pari a mq. 105,46.

E' così scaturita la seguente valutazione sull' immobile oggetto di stima:

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
105,46 mq	724,79 €/mq	76.436,35 €



Si procede a rideterminare la stima tenendo conto delle detrazioni:

–detrazione costi per adeguamento impianto elettrico:	4.000,00 €
– detrazione aggiornamento catastale	1.000,00 €
– spese tecniche	1.500,00 €
– sanzione amministrativa	<u>1.000,00 €</u>
	che sommano 7.500,00 €

Si desume, dunque, il seguente valore finale dell'immobile:

$$76.436,35 \text{ €} - 7.500,00 \text{ €} = 68.936,35 \text{ €}$$

La sottoscritta stima il più probabile valore di mercato dell'immobile, nel suo insieme alle condizioni attuali, nella suddetta cifra che, ben si arrotonda, ad **€ 69.000,00**.

#### 15.7 - SPECIFICAZIONE IN FORMA TABELLARE DELLE SUPERFICI RILEVATE

Le dimensioni dell'unità immobiliare sono state accertate in base ai rilievi eseguiti in occasione dell'accesso ai luoghi, ed in base alle rappresentazioni planimetriche, elaborate dalla sottoscritta ed allegate alla presente relazione.

Per il calcolo della consistenza, si è proceduto a misurare la superficie commerciale, seguendo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI e dei suoi allegati, che nel caso specifico ha comportato l'uso di un coefficiente di omogeneizzazione per il balcone; tale superficie risulta essere di mq 105,46 come esplicitato nella seguente tabella:



Descrizione		Superficie Geometrica	Superficie Commerciale		
Piano	Destinazione	(mq)	Coefficiente di OMOGENEIZZAZIONE	Superficie parziale (mq)	Superficie totale (mq)
	APPARTAMENTO	102,86	1	102,86	
Secondo	BALCONE	7,88	0,3	2,60	105,46

**15.8 - VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITÀ IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO**

L'immobile pignorato è di piena proprietà del debitore esecutato e pertanto non è stato necessario verificarne la comoda separabilità in natura.

**15.9 - INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Tale immobile, alla scrivente, è risultato nel possesso della signora ██████████, che lo utilizza quale abitazione.

**15.10 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non esistono formalità, vincoli od oneri, che possano restare a carico dell'acquirente.

**15.11 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE che risulteranno non opponibili all'acquirente**



Le formalità che saranno cancellate sono le seguenti:

- Ipoteca giudiziale iscritta a Lucera il 10/05/2010 ai nn. R.G. 3922 e R.P. 514 a favore di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l.";

- Domanda giudiziale trascritta a Lucera il 21/06/2010 ai nn. R.G. 7843 e R.P. 5849 (successivamente rettificata il 06/10/2010 ai nn. R.G. 8184 e R.P. 6097), formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia nei confronti di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;

-Ipoteca giudiziale iscritta a Lucera il 19/11/2010 ai nn. R.G. 9555 e R.P. 1443 a favore di "Banca della Campania S.p.a."

- Ipoteca legale iscritta a Lucera il 07/02/2018 ai nn. R.G. 1190 e R.P. 70 a favore di "Agenzia delle Entrate - Riscossione";

- Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione a Lucera il 10/10/2013 ai nn. R.G. 8024 e R.P. 6475 a favore di "Intesa Sanpaolo S.p.a";

- Pignoramento trascritto a Foggia il 30/05/2019 ai nn. R.G. 4564 e R.P. 3694

- Ipoteca legale iscritta a Lucera il 14/06/2019 ai nn. R.G. 5020 e R.P. 475 a favore di "Agenzia delle Entrate - Riscossione".

#### **15.12 - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI**

L'immobile é stato realizzato previo rilascio della Concessione Edilizia lib. 5B n.28, del 29/12/1984 rilasciata a ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████, corredata di progetto per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni in piano scantinato, piano terra, primo e secondo piano con copertura a tetto in Via Vecellio angolo Via Cimabue; tale concessione edilizia segue la concessione lib.3A n.23 del 04/04/1979 per adeguamento legge sismica e per



cambio di proprietà da [REDACTED] o a [REDACTED] ed [REDACTED].

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo sono stati reperiti,

oltre al suddetto titolo abilitativo, anche i seguenti documenti:

– Relazione di variante finale, art.15 legge n.47/1985, datata 21/04/1986,

con le relative piante dei piani interrato, terra, primo e secondo; tali

documenti presenti all'interno del fascicolo relativo al fabbricato in Via

Cimabue angolo Via Vecellio risultano privi del timbro dell'ufficio tecnico

comunale;

– Atto di asservimento ad area di parcheggio di porzioni del pianterreno

datato 07/05/1986;

– Certificato di ultimazione datato 22/05/1986;

– Autorizzazione di Abitabilità, prot. Sanitario n.133, del 18/06/1986.

(cfr. Allegato F.8 - Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale)

### **15.13 - VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

La sottoscritta ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica per tale unità immobiliare e a trasmettere la stessa al competente ufficio regionale, la cui ricevuta viene prodotta a corredo della documentazione stessa; la classe energetica risultante è stata la "G" (cfr. All. I.8-APE).

### **15.14 - CONFORMITÀ URBANISTICO - CATASTALE**

**- CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA**

**- DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE SUSCETTIBILI O MENO DI**



## SANATORIA

L'immobile n.8 risulta accatastato, ma necessita di aggiornamento in seguito alla difformità riscontrata tra la planimetria catastale, presentata in data 13/05/1986, e la planimetria risultante dai sopralluoghi effettuati.

Deveno, infatti, essere riportati i seguenti interventi e posizionati in maniera esatta alcuni elementi:

- eliminazione tramezzo divisorio tra il salotto e la zona pranzo;
- eliminazione tramezzo che separa il salotto/pranzo e il corridoio;
- eliminazione tramezzo all'interno della cucina;
- realizzazione di un tramezzo dell'altezza di un metro nella cucina;
- realizzazione di un tramezzo dell'altezza di un metro tra la zona pranzo e il corridoio;
- eliminazione di un tramezzo a tutta altezza all'interno del bagno;
- realizzazione di un tramezzo dell'altezza di un metro all'interno del bagno;
- esatta indicazione dell'altezza interna.

I costi per assolvere il suddetto adempimento ammontano ad € 1.000,00.

Riguardo alla verifica della conformità urbanistica ed edilizia dell'appartamento, realizzato a seguito di Concessione Edilizia lib. 5B n.28, del 29/12/1984 rilasciata a ██████████ e ██████████, dal confronto tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto assentito nella planimetria a corredo del titolo di costruzione originario sono emerse le seguenti difformità:

- assenza tramezzo divisorio tra il salotto e la zona pranzo;
- assenza tramezzo che separa il salotto/pranzo e il corridoio;



- presenza di un tramezzo dell'altezza di un metro nella cucina;
- presenza di un tramezzo dell'altezza di un metro tra la zona pranzo e il corridoio;
- assenza di un tramezzo a tutta altezza all'interno del bagno;
- presenza di un tramezzo dell'altezza di un metro all'interno del bagno;
- spostamento della parte iniziale del tramezzo divisorio tra la prima e la seconda camera vicine all'ingresso.

Gli interventi sopraelencati sono sanabili mediante opportuno titolo in sanatoria, che comporta una spesa pari a 1.500,00 € (spese tecniche) e sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €.

## **16. RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE N.9**

**San Severo - Via Cimabue n. 40 - Piano S1**

**Magazzino (box)**

**Foglio 30 Particella 576 sub 26**

### **16.1 - RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE**

Questo immobile risulta appartenere a [REDACTED] [REDACTED], per acquisto fatto dai signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], con atto a rogito del Notaio Aleardo Orsi di San Severo il 03/12/1986, trascritto a Foggia il 04/12/1986 ai nn. 17735 R.G. e 212244 R.P.

Con atto a rogito Notaio [REDACTED] Franco in data 04/02/2010, repertorio, trascritto a Foggia il 05/02/2010 ai nn. 2852 R.G. e 2030 R.P., la signora [REDACTED] [REDACTED], ha costituito un fondo patrimoniale destinando



anche questo immobile per far fronte ai bisogni della propria famiglia.

Con sentenza emessa dal Tribunale di Foggia in data 16/09/2018 N. 2289/2018 ed annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 19/10/2018 ai nn. 21816 R.G. 2791 R.P ed annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 19/10/2018 ai nn. 8389 R.G. 843 R.P., il suddetto atto è stato dichiarato inefficace ex art. 2901 c.c. nei confronti della Conad Adriatico società cooperativa a r.l.

Con sentenza emessa dal Tribunale di Foggia il 28/06/2018 ed annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 09/07/2019 ai nn. 15254 R.G. 1565 R.P ed annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 11/07/2019 ai nn. 5968 R.G. 595 R.P., il suddetto atto è stato dichiarato inefficace ex art. 2901 c.c. nei confronti di Intesa San Paolo S.P.A.

Dalla ricostruzione delle vicende traslative inerenti il suddetto immobile emergono le seguenti formalità pregiudizievoli, di seguito riportate a partire da quella più risalente nel tempo:

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 23/04/2010 ai nn. R.G. 8900 e R.P. 6113, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti del Credito Emiliano S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 21/9/2010 ai nn. R.G. 20215 e R.P. 13842 (successivamente modificata con formalità in data 5/10/2010 ai nn. R.G. 21084 e R.P. 14434), formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l." del



fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 a rogito del notaio

██████████ Franco di Lucera;

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 22/10/2010 ai nn. R.G. 22479 e R.P.

15316, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei

confronti del Banco di Napoli S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data

04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;

- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 10/05/2010 ai nn. R.G. 10197 e R.P.

1624 a favore di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l.";

- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 03/12/2010 ai nn. R.G. 26053 e R.P. 4814.

a favore di "Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. P.A.";

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 03/10/2013 ai nn. R.G. 20027 e R.P.

15275, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei

confronti di "Banca Intesa S.p.a." del fondo patrimoniale costituito in data

04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 31/07/2014 ai nn. R.G. 14498 e R.P.

11456, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei

confronti di "Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l." del fondo

patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio

██████████ Franco di Lucera;

- Pignoramento trascritto a Foggia il 30/05/2019 ai nn. R.G. 11784 e R.P. 8995

per cui si procede

- Ipoteca legale iscritta a Foggia il 14/06/2019 ai nn. R.G. 16189 e R.P. 1772 a

favore di "Agenzia delle Entrate - Riscossione";

- Domanda giudiziale trascritta a Foggia il 09/07/2019 ai nn. R.G. 15232 e R.P.

1563, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei



confronti di Intesa Sanpaolo S.p.a. , del fondo patrimoniale costituito in data  
04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera.

I dati catastali non hanno subito modifiche nel corso del tempo.

**16.2 - VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI  
RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

La sottoscritta ha accertato che vi è corrispondenza tra i dati catastali  
dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di  
trascrizione.

DATI IDENTIFICATIVI Immobile n. 9

Comune di San Severo

<i>Fg</i>	<i>Part</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita euro</i>	<i>Indirizzo</i>
30	576	26	C/2	5	23 mq	€ 87,90	Via Cimabue, 40 Piano -1

(cfr. Allegato D.9 – Documentazione catastale)

**16.3 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRENSIVA DEI CONFINI DEI DATI  
CATASTALI**

Trattasi di deposito posto al piano interrato di un fabbricato di 3 piani  
fuori terra, avente accesso da una serranda ubicata su via Cimabue n.40.

Confina con sud est con la corsia di manovra, a nord est con altro sub  
della stessa particella, altro box, a sud ovest con un altro box corrispondente



ad un altro sub della stessa particella.

**16.4 - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DI ORTOFOTO CON LE MAPPE CATASTALI**

La localizzazione dei beni staggiti è avvenuta mediante la sovrapposizione planimetrica della mappa catastale in formato digitale, e l'ortofoto, entrambi reperite online dallo Sportello Unico della Provincia di Foggia; sono state elaborate due planimetrie su ortofoto, che includono le aree circostanti (cfr. All. E.9-Sovrapposizione Ortofoto e catastale).

**15.5 - ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI**

Dalla serranda del civico n. 40 di Via Cimabue si accede alla rampa che immette al piano seminterrato dove sono ubicati i locali ad uso deposito del fabbricato (cfr. Foto n. 1 All. H.9)

Le facciata del fabbricato presenta un rivestimento lapideo al piano terra ed uno in mattoni agli altri due piani.

L'immobile n.9 è un locale di forma rettangolare (utilizzato come box auto), posto al primo piano sottostrada di un fabbricato con struttura in cemento armato. (cfr. All. H.9 - Rilievo fotografico dell'immobile N.9).

L'ingresso è munito di porta metallica a due ante sormontata da grata metallica priva di infisso. Il pavimento è in marmette di graniglia. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; è presente un soppalco avente un'altezza pari a m.1,52, realizzato con telaio ligneo. Sulla destra della parete di fondo è presente un rubinetto dell'acqua. I muri interni ed i soffitti risultano, ad un esame visivo, privi di fessure e di altri sintomi di malessere strutturale. Per



quanto concerne lo stato di manutenzione e di conservazione, si riscontrano comunque delle buone condizioni. (cfr. Foto nn. 2-4 All. H.9)

L'impianto elettrico del box non è rispondente al D.M. 37/08 e il presumibile costo di adeguamento può essere preventivato mediamente in € 800,00.

Le spese di gestione e manutenzione ordinaria dell'immobile N.9 sono accorpate a quelle dell'appartamento (corrispondente all'immobile N.8) ed ammontano ad € 70,00 mensili.

#### 16.6 - STIMA DEI BENI IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Nel seguente schema si riportano i 3 immobili analoghi individuati per l'immobile N.9:

	FORTE	CODICE ANNUNCIO	CAMPIONE	SUPERFICIE (Si)	VALORE UNITARIO (Vi)
1	idealista	23304149	Via Mastrone	36,3 mq	674,93 €/mq
2	idealista	11050168	Via Sicilia	60 mq	583,33 €/mq
3	idealista	9059459	Via Milano	50 mq	400,00 €/mq

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.1 dello schema precedente

TIPO DI COEFFICIENTE	Stato di Conservazione	Superficie	finiture	Zona
COEFFICIENTE	1	0,95	1	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 0,95**



Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente:  $674,93 \text{ €/mq} \times 0,95 = 641,18 \text{ €/mq}$

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.2 dello schema precedente

<i>TIPO DI COEFFICIENTE</i>	Stato di Conservazione	Superficie	fin	Zona
<i>COEFFICIENTE</i>	1	0,95	1	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 0,95**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente:  $583,33 \text{ €/mq} \times 0,95 = 554,16 \text{ €/mq}$

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.3 dello schema precedente

<i>TIPO DI COEFFICIENTE</i>	Stato di Conservazione	Superficie	finn	Zona
<i>COEFFICIENTE</i>	1	0,95	1	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 0,95**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di apprezzamento è il seguente:  $400,00 \text{ €/mq} \times 0,95 = 380,00 \text{ €/mq}$

Operando la media tra i valori ottenuti si può assumere quale valore unitario medio di mercato, l'importo di  $525,11 \text{ €/mq}$ .

Viene decurtato del 3% e risulta pertanto pari a  $509,36 \text{ €/mq}$ .

La superficie commerciale dell'immobile elaborata secondo le



indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI è pari a mq. 24,34.

E' così scaturita la seguente valutazione sull' immobile oggetto di stima:

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
24,34 mq	509,36€/mq	12.397,82 €

Si procede a rideterminare la stima tenendo conto delle detrazioni:

–detrazione costi per adeguamento impianto elettrico:	400,00 €
– detrazione aggiornamento catastale	500,00 €
– spese tecniche	500,00 €
– opere demolizione soppalco	<u>1.000,00 €</u>
	che sommano 2.400,00 €

Si desume, dunque, il seguente valore finale dell'immobile:

12.397,82 € - 2.400,00 € = 9.997,82 €

La sottoscritta stima il più probabile valore di mercato dell'immobile, nel suo insieme alle condizioni attuali, nella suddetta cifra che, ben si arrotonda, ad **€ 10.000,00**.

#### **16.7 - SPECIFICAZIONE IN FORMA TABELLARE DELLE SUPERFICI RILEVATE**

Le dimensioni dell'unità immobiliare sono state accertate in base ai rilievi eseguiti in occasione dell'accesso ai luoghi, ed in base alle rappresentazioni planimetriche, elaborate dalla sottoscritta ed allegate alla presente relazione.

Per il calcolo della consistenza, si è proceduto a misurare la superficie commerciale, seguendo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI e dei suoi allegati, che nel caso specifico non ha comportato l'uso di un



coefficiente di omogeneizzazione; tale superficie risulta essere di mq 24,34.

**16.8 - VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITÀ IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO**

L'immobile pignorato è di piena proprietà del debitore esecutato e pertanto non è stato necessario verificarne la comoda separabilità in natura.

**16.9 - INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Tale immobile, alla scrivente, è risultato nel possesso della signora [REDACTED], che lo utilizza quale deposito.

**16.10 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non esistono formalità, vincoli od oneri, che possano restare a carico dell'acquirente.

**16.11 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE che risulteranno non opponibili all'acquirente**

Le formalità che saranno cancellate sono le seguenti:

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 23/04/2010 ai nn. R.G. 8900 e R.P. 6113, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti del Credito Emiliano S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;



- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 21/9/2010 ai nn. R.G. 20215 e R.P. 13842 (successivamente modificata con formalità in data 5/10/2010 ai nn. R.G. 21084 e R.P. 14434), formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 22/10/2010 ai nn. R.G. 22479 e R.P. 15316, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti del Banco di Napoli S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 10/05/2010 ai nn. R.G. 10197 e R.P. 1624 a favore di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l.";
- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 03/12/2010 ai nn. R.G. 26053 e R.P. 4814. a favore di "Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. P.A.";
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 03/10/2013 ai nn. R.G. 20027 e R.P. 15275, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di "Banca Intesa S.p.a." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 31/07/2014 ai nn. R.G. 14498 e R.P. 11456, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di "Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;
- Pignoramento trascritto a Foggia il 30/05/2019 ai nn. R.G. 11784 e R.P. 8995 per cui si procede



- Ipoteca legale iscritta a Foggia il 14/06/2019 ai nn. R.G. 16189 e R.P. 1772 a favore di “Agenzia delle Entrate – Riscossione”;

- Domanda giudiziale trascritta a Foggia il 09/07/2019 ai nn. R.G. 15232 e R.P. 1563, formalità effettuata per dichiarare l’inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di Intesa Sanpaolo S.p.a. , del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera.

#### **16.12 - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI**

L’immobile é stato realizzato previo rilascio della Concessione Edilizia lib. 5B n.28, del 29/12/1984 rilasciata a ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████, corredata di progetto per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni in piano scantinato, piano terra, primo e secondo piano con copertura a tetto in Via Vecellio angolo Via Cimabue; tale concessione edilizia segue la concessione lib.3A n.23 del 04/04/1979 per adeguamento legge sismica e per cambio di proprietà di ██████████ a ██████████ ██████████ ed ██████████ ██████████.

Presso l’Ufficio Tecnico del Comune di San Severo sono stati reperiti, oltre al suddetto titolo abilitativo, anche i seguenti documenti:

- Relazione di variante finale, art.15 legge n.47/1985, datata 21/04/1986, con le relative piante dei piani interrato, terra, primo e secondo; tali documenti presenti all’interno del fascicolo relativo al fabbricato in Via Cimabue angolo Via Vecellio risultano privi del timbro dell’ufficio tecnico comunale;
- Atto di asseveramento ad area di parcheggio di porzioni del pianterreno datato 07/05/1986;
- Certificato di ultimazione datato 22/05/1986;



– Autorizzazione di Abitabilità, prot. Sanitario n.133, del 18/06/1986.

(cfr. Allegato F.8 - F.9 – Documentazione reperita presso l’Ufficio Tecnico Comunale)

**16.13 - VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL’ATTESTATO DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA**

In considerazione della categoria dell’immobile non si è reso  
necessario predisporre tale documentazione.

**16.14 - CONFORMITÀ URBANISTICO - CATASTALE**

**- CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA**

**- DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE SUSCETTIBILI O MENO DI  
SANATORIA**

L’immobile n.9 risulta accatastato, ma necessita di aggiornamento in  
seguito alle difformità riscontrate tra la planimetria catastale, presentata in  
data 13/05/1986, e la planimetria risultante dai sopralluoghi effettuati.  
Devono, infatti, essere riportate l’esatta indicazione dell’altezza interna e  
l’esatta posizione del pilastro.

I costi per assolvere il suddetto adempimento ammontano ad € 500,00.

Riguardo alla verifica della conformità urbanistica ed edilizia, l’attuale  
magazzino al piano interrato, ha riportato le seguenti difformità rispetto alla  
Concessione Edilizia lib. 5B n.28, del 29/12/1984, e non sono state rinvenute  
altre tipologie di denunce di lavori presso l’Ufficio tecnico:

– presenza di soppalco;

– diversa indicazione dell’altezza interna (3,30 m. di progetto e 2,50  
m. reali).



La demolizione del soppalco sopramenzionato comporta una spesa pari a 500,00 € per spese tecniche e 1.000,00 per opere edili.

## **17. RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE N.10**

**San Severo - Via Magenta n.57 -2° Piano**

**Appartamento**

**Foglio 31 Particella 9702 sub 11**

### **17.1 - RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE**

Questo immobile risulta appartenere a ██████████ ██████████, per acquisto fatto dalla società "EDIL RICCARDI S.N.C.", con atto a rogito del Notaio Emma La Monaca di San Severo il 13/12/1996, trascritto a Foggia il 09/01/1997 ai nn. 399 R.G. e 2349 R.P.

Con atto a rogito Notaio ██████████ Franco in data 04/02/2010, repertorio, trascritto a Foggia l'8/02/2010 ai nn. 2909 R.G. e 2068 R.P., il signor ██████████ ██████████, ha costituito un fondo patrimoniale destinando questo immobile per far fronte ai bisogni della propria famiglia.

Con sentenza emessa dal Tribunale di Foggia in data 16/09/2018 ed annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 19/10/2018 ai nn. 21818 R.G. 2793 R.P ed annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 19/10/2018 ai nn. 8388 R.G. 845 R.P., il suddetto atto è stato dichiarato inefficace ex art. 2901 c.c. nei confronti della Conad Adriatico società cooperativa a r.l.

Con sentenza emessa dal Tribunale di Foggia il 28/06/2018 ed



annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 09/07/2019 ai nn. 15256 R.G. 1567 R.P ed annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 11/07/2019 ai nn. 5970 R.G. 597 R.P., il suddetto atto è stato dichiarato inefficace ex art. 2901 c.c. nei confronti di Intesa San Paolo S.P.A.

Con verbale di separazione consensuale sottoscritto presso il Tribunale di Foggia il 15/03/2016 e trascritto a Foggia il 21/03/2016 ai nn. 5405 R.G. e 4065 R.P., questo immobile è stato assegnato alla signora [REDACTED], moglie del signor [REDACTED] [REDACTED]. Corre l'obbligo di evidenziare che non risulta effettuata la voltura catastale.

Dalla ricostruzione delle vicende traslative inerenti il suddetto immobile emergono le seguenti formalità pregiudizievoli, di seguito riportate a partire da quella più risalente nel tempo:

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 23/04/2010 ai nn. R.G. 8900 e R.P. 6113, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti del Credito Emiliano S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 21/9/2010 ai nn. R.G. 20215 e R.P. 13842 (successivamente modificata con formalità in data 5/10/2010 ai nn. R.G. 21084 e R.P. 14434), formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 22/10/2010 ai nn. R.G. 22479 e R.P. 15316, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei



confronti del Banco di Napoli S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data

04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;

- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 10/05/2010 ai nn. R.G. 10197 e R.P.

1624 a favore di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l.";

- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 05/11/2010 ai nn. R.G. 23597 e R.P. 4213.

a favore di "Banca della Campania S.p.a.";

- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 03/12/2010 ai nn. R.G. 26053 e R.P. 4814.

a favore di "Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. P.A.";

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 03/10/2013 ai nn. R.G. 20027 e R.P.

15275, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei

confronti di "Banca Intesa S.p.a." del fondo patrimoniale costituito in data

04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 31/07/2014 ai nn. R.G. 14498 e R.P.

11456, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei

confronti di "Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l." del fondo

patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio

[REDACTED] Franco di Lucera;

- Pignoramento trascritto a Foggia il 30/05/2019 ai nn. R.G. 11784 e R.P. 8995

per cui si procede

- Domanda giudiziale trascritta a Foggia il 09/07/2019 ai nn. R.G. 15232 e R.P.

1563, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei

confronti di Intesa Sanpaolo S.p.a., del fondo patrimoniale costituito in data

04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera.

I dati catastali non hanno subito modifiche nel corso del tempo.

## **17.2 - VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI**



**RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

La sottoscritta ha accertato che vi è corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

DATI IDENTIFICATIVI Immobile n. 10

Comune di San Severo

<i>Fg</i>	<i>Part</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita</i>	<i>Indirizzo</i>
31	9702	11	A/3	3	5,5 vani	€ 553,90	Via Magenta

(cfr. Allegato D.10 - Documentazione catastale)

**17.3 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRENSIVA DEI CONFINI DEI DATI CATASTALI**

Trattasi di un appartamento posto al secondo piano di un fabbricato di 3 piani fuori terra, avente accesso da portone su via Magenta n.57. Confina a sud est con via Quarto, a sud ovest con via Magenta, a nord ovest con vano scala e altro sub della stessa particella.

**17.4 - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DI ORTOFOTO CON LE MAPPE CATASTALI**

La localizzazione dei beni staggiti è avvenuta mediante la sovrapposizione planimetrica della mappa catastale in formato digitale, e l'ortofoto, entrambi reperite online dallo Sportello Unico della Provincia di Foggia; sono state elaborate due planimetrie su ortofoto, che includono le



aree circostanti (cfr. All. E.10–Sovrapposizione Ortofoto e catastale).

#### **17.5 - ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI**

Dal portone al civico 57 di Via Magenta si accede ad un vano scala, dal quale si raggiunge la porta di ingresso dell'immobile pignorato posto al secondo piano. Il fabbricato, di tre piani fuori terra, non é dotato di ascensore.

La struttura portante é in cemento armato. L'immobile é un appartamento situato al secondo piano ed é dotato di impianto idrico, elettrico, fognario, di allarme, gas e riscaldamento, ed ha il citofono. La porta d'ingresso principale immette in un salotto sul quale lateralmente a destra si aprono le porte di una camera da letto e della cucina, mentre lateralmente a sinistra si trova la porta di ingresso al disimpegno che conduce al bagno, a due camere da letto e, frontalmente, al ripostiglio. Tutti gli ambienti hanno altezza pari a 2,80 m. (cfr. Foto nn.1 - 8 All. H.10).

Dalla cucina si accede al balcone che prospetta su Via Magenta, mentre su Via Quarto prospettano i balconi del salotto e di una delle stanze da letto. L'intero appartamento è pavimentato con piastrelle di ceramica.

Il bagno ha le pareti rivestite di piastrelle (cfr. Foto n. 6 All. H.10).

Le finestre e le porte-finestre sono dotate di infissi in alluminio e di tapparelle in pvc. Le porte interne sono in legno.

Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono perfettamente funzionanti, gli ambienti sono dotati di radiatori; la caldaia di alimentazione dell'impianto di riscaldamento é ubicata in cucina. Nella cucina e nel disimpegno sono presenti, inoltre, due climatizzatori.

L'impianto elettrico non è rispondente al D.M. 37/08 e il presumibile



costo di adeguamento può essere preventivato mediamente in € 4.000,00.

Si precisa che, dal punto di vista della statica, all'ispezione, l'immobile non ha presentato, sugli elementi resistenti e sulle superfici murarie, segni evidenti o tracce che possano indicare una sofferenza statica in atto. Pertanto, si deve convenire che, in carenza di elementi specifici e comunque significativi, l'organismo edilizio pignorato risulta esente da vizi o problemi statici, per cui lo stesso risulta idoneo all'uso e alla destinazione per cui è stato costruito.

Al momento degli accessi ai luoghi l'immobile si presenta, per quanto concerne lo stato di manutenzione e di conservazione, in condizioni buone.

Per l'immobile N.10, le spese annuali di gestione e manutenzione ordinaria, sono state stimate nell'importo di € 50,00 mensili.

#### 17.6 - STIMA DEI BENI IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Nel seguente schema si riportano i 3 immobili analoghi individuati per l'immobile N.10:

	FONTE	CODICE ANNUNCIO	CAMPIONE	SUPERFICIE (Si)	VALORE UNITARIO (Vi)
1	Immobiliare.it	92594966	Via Carlo D'Ambrosio	137 mq	824,82 €/mq
2	Bakeka.it	2399595	Corso Di [REDACTED]	80 mq	812,5 €/mq
3	idealista	23907556	Via Dionisio	150 mq	786,67 €/mq

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.1 dello schema precedente



TIPO DI COEFFICIENTE	Stato di Conservazione	Superficie	Esposizione	Zona
COEFFICIENTE	1	0,95	1	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 0,95**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente:  $824,82 \text{ €/mq} \times 0,95 = 783,57 \text{ €/mq}$

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.2 dello schema precedente**

TIPO DI COEFFICIENTE	Stato di Conservazione	Superficie	Esposizione	Zona
COEFFICIENTE	1	1,1	1	1

**Coefficiente di apprezzamento totale = 1,1**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente:  $812,5 \text{ €/mq} \times 1,1 = 893,75 \text{ €/mq}$

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.3 dello schema precedente**

TIPO DI COEFFICIENTE	Stato di Conservazione	Superficie	Esposizione	Zona
COEFFICIENTE	0,95	0,9	0,9	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 0,769**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di apprezzamento è il seguente:  $786,67 \text{ €/mq} \times 0,769 = 604,95 \text{ €/mq}$

Operando la media tra i valori ottenuti si può assumere quale valore unitario medio di mercato, l'importo  $760,75 \text{ €/mq}$ .



Viene decurtato del 3% e risulta pertanto pari a 737,93€/mq.

La superficie commerciale dell'immobile elaborata secondo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI è pari a mq. 104,69.

E' così scaturita la seguente valutazione sull' immobile oggetto di stima:

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
104,69 mq	737,93 €/mq	77.253,89 €

Si procede a rideterminare la stima tenendo conto delle detrazioni:

–detrazione costi per adeguamento impianto elettrico:	4.000,00 €
– detrazione aggiornamento catastale	<u>1.000,00 €</u>
che sommano	5.000,00 €

Si desume, dunque, il seguente valore finale dell'immobile:

77.253,89 € - 5.000,00 € = 72.253,89 €

La sottoscritta stima il più probabile valore di mercato dell'immobile, nel suo insieme alle condizioni attuali, nella suddetta cifra che, ben si arrotonda, ad **€ 72.200,00**.

#### 17.7 - SPECIFICAZIONE IN FORMA TABELLARE DELLE SUPERFICI RILEVATE

Le dimensioni dell'unità immobiliare sono state accertate in base ai rilievi eseguiti in occasione dell'accesso ai luoghi, ed in base alle rappresentazioni planimetriche, elaborate dalla sottoscritta ed allegate alla presente relazione.

Per il calcolo della consistenza, si è proceduto a misurare la superficie commerciale, seguendo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI e dei suoi allegati, che nel caso specifico ha comportato l'uso di un coefficiente



di omogeneizzazione per i balconi; tale superficie risulta essere di mq 104,69,  
come esplicitato nella seguente tabella:

Descrizione		Superficie Geometrica	Superficie Commerciale		
Piano	Destinazione	(mq)	Coefficiente di OMOGENEIZZAZIONE	Superficie parziale (mq)	Superficie totale (mq)
	APPARTAMENTO	102,53	1	102,53	
Secondo	BALCONE	6,48	0,3	2,16	104,69

**17.8 - VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITÀ IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO**

L'immobile pignorato è di piena proprietà del debitore esecutato e pertanto non è stato necessario verificarne la comoda separabilità in natura.

**17.9 - INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Tale immobile, alla scrivente, è risultato nel possesso della signora XXXXXXXXXX, che lo utilizza quale abitazione principale.

**17.10 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non esistono formalità, vincoli od oneri, che possano restare a carico dell'acquirente.

**17.11 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE che risulteranno non opponibili**



**all'acquirente**

Le formalità che saranno cancellate sono le seguenti:

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 23/04/2010 ai nn. R.G. 8900 e R.P. 6113, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti del Credito Emiliano S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 21/9/2010 ai nn. R.G. 20215 e R.P. 13842 (successivamente modificata con formalità in data 5/10/2010 ai nn. R.G. 21084 e R.P. 14434), formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 22/10/2010 ai nn. R.G. 22479 e R.P. 15316, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti del Banco di Napoli S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 10/05/2010 ai nn. R.G. 10197 e R.P. 1624 a favore di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l.";
- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 05/11/2010 ai nn. R.G. 23597 e R.P. 4213. a favore di "Banca della Campania S.p.a.";
- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 03/12/2010 ai nn. R.G. 26053 e R.P. 4814. a favore di "Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. P.A.";
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 03/10/2013 ai nn. R.G. 20027 e R.P. 15275, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei



confronti di "Banca Intesa S.p.a." del fondo patrimoniale costituito in data

04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 31/07/2014 ai nn. R.G. 14498 e R.P.

11456, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei

confronti di "Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l. " del fondo

patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio

██████████ Franco di Lucera;

- Pignoramento trascritto a Foggia il 30/05/2019 ai nn. R.G. 11784 e R.P. 8995

per cui si procede

- Domanda giudiziale trascritta a Foggia il 09/07/2019 ai nn. R.G. 15232 e R.P.

1563, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei

confronti di Intesa Sanpaolo S.p.a. , del fondo patrimoniale costituito in data

04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera.

#### **17.12 - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI**

L'immobile é stato realizzato con Concessione Edilizia Prot. n.26 del 23/02/1996 rilasciata a Riccardi Pasquale, nella qualità di legale rappresentante delle "Edilriccardi S.n.C.", corredata da progetto e relazione tecnica dell'Ing. Luciano Sorricano, per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni previa demolizione dell'immobile esistente.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo sono stati reperiti, oltre al suddetto titolo abilitativo, anche i seguenti documenti:

— Presa d'atto da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo circa la legittimità dell'intervento edilizio da realizzarsi presso l'immobile sito in Via Magenta angolo Via Quarto consistente in variante finale, datata



01/10/1996;

– Atto di asservimento area a parcheggio del 31/10/1996 registrato

il 14/11/1996 e relativo allegato “A” planimetria piano terra;

– Certificato di collaudo acquisito dall’Ufficio del Genio Civile di Foggia

in data 01/10/1996;

– Autorizzazione di Abitabilità Prot. n. 79 del 29/11/1996.

(cfr. Allegato F10 – Documentazione reperita presso l’Ufficio Tecnico Comunale)

**17.13 - VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL’ATTESTATO DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA**

La sottoscritta ha provveduto a redigere l’attestato di prestazione energetica per tale unità immobiliare e a trasmettere la stessa al competente ufficio regionale, la cui ricevuta viene prodotta a corredo della documentazione stessa; la classe energetica risultante è stata la “G” (cfr. All. I.10- APE ).

**17.14 - CONFORMITÀ URBANISTICO - CATASTALE**

**- CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA**

**- DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE SUSCETTIBILI O MENO DI  
SANATORIA**

L’immobile n.10 risulta regolarmente accatastato, ma necessita di essere inserito il numero civico per avere un perfetto allineamento con l’indirizzo.

Riguardo alla verifica della conformità urbanistica ed edilizia, l’appartamento (realizzato a seguito di Concessione Edilizia Prot. n.26 del



23/02/1996 e presa d'atto circa la legittimità dell'intervento edilizio consistente in variante finale, datata 01/10/1996) non ha riportato difformità rispetto al summenzionato titolo abilitativo.

## 18. RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE N.11

**San Severo - Via Magenta n. 50 -1° Piano**

**Appartamento**

**Foglio 30 Particella 527 sub 6**

### 18.1 - RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE

Questo immobile risulta appartenere per la nuda proprietà di  $\frac{1}{4}$  a D'██████████ ██████████ in separazione dei beni, per la nuda proprietà di  $\frac{1}{4}$  a ██████████ ██████████ in separazione dei beni, per la nuda proprietà di  $\frac{1}{4}$  a ██████████ ██████████ in separazione dei beni, per la nuda proprietà di  $\frac{1}{4}$  a ██████████ ██████████ in separazione dei beni e a ██████████ quale usufruttuaria

Anteriormente al vent██████████ apparteneva al signor ██████████ ██████████, per acquisto fatto da ██████████, con atto a rogito del Notaio Matteo D'Angelo di San Severo il 22/12/1966, trascritto a Lucera il 5/01/1967 ai nn. 335/146091. In data 15/10/2006 è deceduto il signor ██████████ ██████████ ed in forza di legge la proprietà del suddetto immobile si è devoluta a favore di del coniuge superstite ██████████, per la quota pari a  $\frac{2}{6}$  e a favore dei 4 figli ██████████ ██████████, ██████████, ██████████ e ██████████ per la quota di  $\frac{1}{6}$  cadauno (denuncia di successione n.1242 vol. 12 presentata all'Agenzia delle Entrate - ufficio di San Severo in data 14/12/2006, trascritta a Foggia il 14/05/2007 ai nn. 11921 R.G. e 8230 R.P.



Con atto a rogito Notaio Francesco Paolo Lops di San Severo in data 14/11/2007, repertorio n. 92175/13762, trascritto a Foggia il 26/11/2007 ai nn. 29045 R.G. e 19216 R.P., i signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] hanno venduto alla madre [REDACTED] tutti i diritti loro spettanti, corrispondenti complessivamente ai 4/6.

Con atto a rogito Notaio [REDACTED] Franco di Lucera in data 05/02/2010, rep. 1245/721, trascritto a Foggia l'8/02/2010 ai nn. 2910 R.G. 2069 R.P., la signora [REDACTED], riservandosi il diritto suo naturale durante, ha venduto l'intera proprietà dell'immobile ai signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/4 cadauno.

Con sentenza emessa dal Tribunale di Foggia in data 16/09/2018 N. 2289/2018 ed annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 19/10/2018 ai nn. 21820 R.G. 2795 R.P, il suddetto atto di compravendita è stato dichiarato inefficace ex art. 2901 c.c. nei confronti della Conad Adriatico società cooperativa a r.l.

Dalla ricostruzione delle vicende traslative inerenti il suddetto immobile emergono le seguenti formalità pregiudizievoli, di seguito riportate a partire da quella più risalente nel tempo:

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 21/9/2010 ai nn. R.G. 20215 e R.P. 13842 (successivamente modificata con formalità in data 5/10/2010 ai nn. R.G. 21084 e R.P. 14434), formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;



- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 10/05/2010 ai nn. R.G. 10197 e R.P.

1624 a favore di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l.";

- Pignoramento trascritto a Foggia il 30/05/2019 ai nn. R.G. 11784 e R.P. 8995  
per cui si procede

- Domanda giudiziale trascritta a Foggia il 09/07/2019 ai nn. R.G. 15232 e R.P.  
1563, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei  
confronti di Intesa Sanpaolo S.p.a., del fondo patrimoniale costituito in data  
04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera.

Sulla scorta della documentazione notarile si fa presente che l'intestazione  
catastale di questo immobile non è conforme alle risultanze dei Registri  
Immobiliari, in quanto la signora ██████████ con l'atto a rogito Notaio  
██████████ Franco di Lucera in data 05/02/2010, riservandosi il diritto di  
abitazione, ha venduto ai signori ██████████ ██████████, ██████████,  
██████████ e ██████████ l'intero diritto di proprietà.

I dati catastali non hanno subito modifiche nel corso del tempo.

## 18.2 - VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

La sottoscritta ha accertato che vi è corrispondenza tra i dati catastali  
dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di  
trascrizione.

DATI IDENTIFICATIVI Immobile n. 11

Comune di San Severo

<i>Fg</i>	<i>Part</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita euro</i>	<i>Indirizzo</i>
31	527	6	A/3	3	3,5 vani	€ 352.48	Via Magenta n.50 Piano Primo



(cfr. Allegato D.11 - Documentazione catastale)

### **18.3 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI CONFINI DEI DATI CATASTALI**

Trattasi di un appartamento posto al primo piano di un fabbricato di 5 piani fuori terra, avente accesso da portone su via Magenta n.50. Confina con via Magenta a nord est, a sud est con via Valeggio, a sud ovest con vano scala e altro sub della stessa particella e a nord ovest con altro sub della stessa particella.

### **18.4 - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DI ORTOFOTO CON LE MAPPE CATASTALI**

La localizzazione dei beni staggiati è avvenuta mediante la sovrapposizione planimetrica della mappa catastale in formato digitale, e l'ortofoto, entrambi reperite online dallo Sportello Unico della Provincia di Foggia; sono state elaborate due planimetrie su ortofoto, che includono le aree circostanti (cfr. All. E.11-Sovrapposizione Ortofoto e catastale).

### **18.5 - ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI**

Dal portone al civico 50 di Via Magenta si accede ad un vano scala, dal quale si raggiunge la porta di ingresso dell'immobile pignorato posto al primo piano. Il fabbricato, di cinque piani fuori terra, non è dotato di ascensore.

La struttura portante è in cemento armato.

È dotato di impianto idrico, elettrico, fognario, gas e riscaldamento. La porta d'ingresso principale immette in un corridoio sul quale lateralmente a



sinistra si aprono le porte di due camere da letto e del salotto e lateralmente a

destra si trovano le porte di ingresso del ripostiglio, del bagno e della cucina.

Tutti gli ambienti hanno altezza pari a 3,00 m. (cfr. Foto nn.1 - 11 All. H.11).

Dal salotto si accede al balcone che prospetta su Via Magenta (cfr. Foto n. 10 All. H.11).

L'intero appartamento è pavimentato con piastrelle differenti per dimensione e colore tra i vari ambienti e presenta pareti intonacate e tinteggiate; la cucina presenta pareti rivestite di piastrelle (cfr. Foto n. 6 All. H.11).

Il bagno ha le pareti rivestite di piastrelle (cfr. Foto n. 8 All. H.11).

Le finestre e le porte-finestre sono dotate di infissi in legno e di tapparelle. Le porte interne sono in legno e vetro.

Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono perfettamente funzionanti, gli ambienti sono dotati di radiatori; la caldaia di alimentazione dell'impianto di riscaldamento é ubicata nel bagno. Sono presenti inoltre un impianto di allarme e due climatizzatori in cucina e in una camera da letto.

L'impianto elettrico non è rispondente al D.M. 37/08 e il presumibile costo di adeguamento può essere preventivato mediamente in € 3.000,00.

Si precisa che, dal punto di vista della statica, all'ispezione, l'immobile non ha presentato, sugli elementi resistenti e sulle superfici murarie, segni evidenti o tracce che possano indicare una sofferenza statica in atto. Pertanto, si deve convenire che, in carenza di elementi specifici e comunque significativi, l'organismo edilizio pignorato risulta esente da vizi o problemi statici, per cui lo stesso risulta idoneo all'uso e alla destinazione per cui è stato costruito.



Al momento degli accessi ai luoghi l'immobile si presenta, per quanto concerne lo stato di manutenzione e di conservazione, in condizioni buone.

È inoltre minuto di accessorio pertinenziale (locale ripostiglio) posto sulla terrazza di copertura al quarto piano, il secondo da sinistra di circa 3 metri quadrati avente altezza pari a m.2 (cfr. Foto n. 12-13-14-15 All. H.11).

Le spese annuali di gestione e manutenzione ordinaria, sono di circa € 15,00 mensili.

#### 18.6 - STIMA DEI BENI IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Nel seguente schema si riportano i 3 immobili analoghi individuati per l'immobile N.11:

	FORTE	CODICE ANNUNCIO	CAMPIONE	SUPERFICIE (Si)	VALORE UNITARIO (Vi)
1	Immobiliare.it	92594966	Via Carlo D'Ambrosio	137 mq	824,82 €/mq
2	Bakeka.it	2399595	Corso Di █████	80 mq	812,5 €/mq
3	idealista	23907556	Via Dionisio	150 mq	786,67 €/mq

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.1 dello schema precedente

TIPO DI COEFFICIENTE	Stato di Conservazione	Superficie	finiture	Zona
COEFFICIENTE	1	0,95	1	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 0,95**



Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente:  $824,82 \text{ €/mq} \times 0,95 = 783,56 \text{ €/mq}$

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.2 dello schema precedente

<i>TIPO DI COEFFICIENTE</i>	Stato di Conservazione	Superficie	finiture	Zona
<i>COEFFICIENTE</i>	1	1,05	1	1

**Coefficiente di apprezzamento totale = 1,05**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente:  $812,5\text{€/mq} \times 1,05 = 853,12 \text{ €/mq}$

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.3 dello schema precedente

<i>TIPO DI COEFFICIENTE</i>	Stato di Conservazione	Superficie	Fin.	Zona
<i>COEFFICIENTE</i>	0,95	0,9	0,95	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 0,812**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di apprezzamento è il seguente:  $786,67\text{€/mq} \times 0,812 = 638,17 \text{ €/mq}$

Operando la media tra i valori ottenuti si può assumere quale valore unitario medio di mercato, l'importo di  $758,48 \text{ €/mq}$ .

Viene decurtato del 3% e risulta pertanto pari a  $735,73 \text{ €/mq}$ .

La superficie commerciale dell'immobile elaborata secondo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI è pari a mq. 97,77.



E' così scaturita la seguente valutazione sull' immobile oggetto di stima:

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
97,77 mq	735,73 €/mq	71.932,32 €

Si procede a rideterminare la stima tenendo conto delle detrazioni:

–detrazione costi per adeguamento impianto elettrico:	3.000,00 €
– detrazione aggiornamento catastale	1.000,00 €
– spese tecniche	1.500,00 €
– sanzione amministrativa	<u>1.000,00 €</u>
che sommano	6.500,00 €

Si desume, dunque, il seguente valore finale dell'immobile:

71.932,32 € - .500,00 € 65.432,32 €.

La sottoscritta stima il più probabile valore di mercato dell'immobile, nel suo insieme alle condizioni attuali, nella suddetta cifra che, ben si arrotonda, ad **€ 65.500,00**.

#### **18.7 - SPECIFICAZIONE IN FORMA TABELLARE DELLE SUPERFICI RILEVATE**

Le dimensioni dell'unità immobiliare sono state accertate in base ai rilievi eseguiti in occasione dell'accesso ai luoghi, ed in base alle rappresentazioni planimetriche, elaborate dalla sottoscritta ed allegate alla presente relazione.

Per il calcolo della consistenza, si è proceduto a misurare la superficie commerciale, seguendo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI e dei suoi allegati, che nel caso specifico ha comportato l'uso di un coefficiente di omogeneizzazione; tale superficie risulta essere di mq 97,77, come



esplicitato nella seguente tabella:

**18.8 - VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITÀ IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO**

L'immobile è stato pignorato per intero e pertanto non è stato necessario verificarne la comoda separabilità in natura.

**18.9 - INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Descrizione		Superficie Geometrica	Superficie Commerciale		
Piano	Destinazione	(mq)	Coefficiente di OMOGENEIZZAZIONE	Superficie parziale (mq)	Superficie totale (mq)
Secondo	APPARTAMENTO	95,31	1	95,31	
	BALCONE	6,40	0,3	2,46	97,77

Tale immobile, alla scrivente, è risultato nel possesso della signora XXXXXXXXXX, che lo utilizza quale abitazione principale.

**18.10 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non esistono formalità, vincoli od oneri, che possano restare a carico dell'acquirente.

**. 18.11 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE che risulteranno non opponibili all'acquirente**

Le formalità che saranno cancellate sono le seguenti:



- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 21/9/2010 ai nn. R.G. 20215 e R.P.

13842 (successivamente modificata con formalità in data 5/10/2010 ai nn.

R.G. 21084 e R.P. 14434), formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex

art. 2901 c.c., nei confronti di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l." del

fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 a rogito del notaio

██████████ Franco di Lucera;

- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 10/05/2010 ai nn. R.G. 10197 e R.P.

1624 a favore di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l.";

- Pignoramento trascritto a Foggia il 30/05/2019 ai nn. R.G. 11784 e R.P. 8995

per cui si procede

- Domanda giudiziale trascritta a Foggia il 09/07/2019 ai nn. R.G. 15232 e R.P.

1563, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei

confronti di Intesa Sanpaolo S.p.a. , del fondo patrimoniale costituito in data

04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera.

#### **18.12 - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI**

L'immobile é stato realizzato come da progetti approvati in data 13/09/1965

e 27/01/1966 a firma dell'ing. ██████████ De Lallo e presentati dal sig. ██████████

██████████ per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione alla Via

Magenta angolo Via Valeggio.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo sono stati reperiti,

oltre agli elaborati grafici dei suddetti progetti, anche i seguenti documenti:

– Relazioni tecniche relative ai progetti stessi;

– Certificato di ultimazione datato 30/08/1966;

– Autorizzazione di Abitabilità Prot. Sanitario n. 2825 del

22/11/1996;



– Autorizzazione di Abitabilità Prot. Sanitario n. 1666 del 30/06/1997

relativa al pianterreno.

Non sono state reperite le Licenze di costruzione rilasciate in data 14/09/1965 e 04/02/1966 citate nel Certificato di Ultimazione.

(cfr. Allegato F.11 – Documentazione reperita presso l’Ufficio Tecnico Comunale)

**18.13 - VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL’ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

La sottoscritta ha provveduto a redigere l’attestato di prestazione energetica per tale unità immobiliare e a trasmettere la stessa al competente ufficio regionale, la cui ricevuta viene prodotta a corredo della documentazione stessa; la classe energetica risultante è stata la “G” (cfr. All. I.11- APE ).

**18.14 - CONFORMITÀ URBANISTICO - CATASTALE**

**- CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA**

**- DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE SUSCETTIBILI O MENO DI SANATORIA**

L’immobile n.11 risulta accatastato, ma necessita di aggiornamento in seguito alle difformità riscontrata tra la planimetria catastale e la planimetria risultante dai sopralluoghi effettuati. Devono, infatti, essere riportati i seguenti interventi:

- esatta posizione del tramezzo della porta d’ingresso all’appartamento;
- esatta posizione della porta di ingresso al salotto;



- esatto allineamento dei muri perimetrali esterni;

I costi per assolvere il suddetto adempimento ammontano ad € 1.000,00.

Riguardo alla verifica della conformità urbanistica ed edilizia, l'appartamento, realizzato come da progetto approvato in data 27/01/1966, ha riportato le seguenti difformità rispetto ai summenzionati progetti e non sono state rinvenute altre tipologie di denunce di lavori presso l'Ufficio Tecnico Comunale:

- cucina di dimensioni ridotte rispetto al progetto;
- presenza di un ripostiglio;
- bagno di dimensioni ridotte rispetto al progetto;
- spostamento della porta di ingresso al salotto;
- errata posizione del tramezzo contenente la porta d'ingresso all'appartamento.

Gli interventi sopraelencati sono sanabili mediante adeguato titolo in sanatoria, che comporta una spesa pari a 1.500,00 € (spese tecniche) e sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €.

È presente il certificato di agibilità risalente al 1996, ma necessita di una nuova pratica in seguito alle modifiche eseguite.

## **19. RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE N.12**

**San Severo - Viale Padre Matteo da Agnone n.43 -3° Piano**

**Appartamento**

**Foglio 28 Particella 630 sub 17**



### 19.1 - RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE

Questa unità immobiliare risulta appartenere a [REDACTED], per essere a lei pervenuta per acquisto fatto dalla società "L'Edil Candida di Esposito Sante & C. S.A.S.", con atto di compravendita a rogito Notaio Lorenzo Cassano di San Severo in data 11/02/1993, trascritto a Foggia il 25/02/1993 ai nn. 3504 R.G. 3062 R.P.

Dalla ricostruzione delle vicende traslative inerenti il suddetto immobile emergono le seguenti formalità pregiudizievoli, di seguito riportate a partire da quella più risalente nel tempo:

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 23/04/2010 ai nn. R.G. 8900 e R.P. 6113, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti del Credito Emiliano S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 21/9/2010 ai nn. R.G. 20215 e R.P. 13842 (successivamente modificata con formalità in data 5/10/2010 ai nn. R.G. 21084 e R.P. 14434), formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 22/10/2010 ai nn. R.G. 22479 e R.P. 15316, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti del Banco di Napoli S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 10/05/2010 ai nn. R.G. 10197 e R.P. 1624 a favore di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l.";



- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 03/12/2010 ai nn. R.G. 26053 e R.P. 4814.

a favore di "Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. P.A.";

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 03/10/2013 ai nn. R.G. 20027 e R.P.

15275, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei

confronti di "Banca Intesa S.p.a." del fondo patrimoniale costituito in data

04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 31/07/2014 ai nn. R.G. 14498 e R.P.

11456, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei

confronti di "Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l." del fondo

patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio

[REDACTED] Franco di Lucera;

- Pignoramento trascritto a Foggia il 30/05/2019 ai nn. R.G. 11784 e R.P. 8995

per cui si procede

- Domanda giudiziale trascritta a Foggia il 09/07/2019 ai nn. R.G. 15232 e R.P.

1563, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei

confronti di Intesa Sanpaolo S.p.a., del fondo patrimoniale costituito in data

04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera.

I dati catastali non hanno subito modifiche nel corso del tempo, ad eccezione della toponomastica passata da Via Fortore all'attuale Via Padre Matteo D'Agnone.

**19.2 - VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

La sottoscritta ha accertato che vi è corrispondenza tra i dati catastali



dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

**DATI IDENTIFICATIVI Immobile n. 12**

Comune di San Severo

<i>Fg</i>	<i>Part</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita</i> <i>euro</i>	<i>Indirizzo</i>
28	630	17	A/3	3	6 vani	€ 640,25	Via Padre Matteo Da Agnone n.43 - Piano Terzo

(cfr. Allegato D.12 - Documentazione catastale)

**19.3 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI CONFINI DEI DATI CATASTALI**

Trattasi di un appartamento posto al terzo piano di un fabbricato di 6 piani fuori terra, avente accesso da cancello e portone su viale Padre Matteo d'Agnone. Confina a sud ovest con via Padre Matteo Da Agnone, a nord ovest con vano scala e altro sub della stessa particella e a sud est con un altro sub della stessa particella.

**19.4 - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DI ORTOFOTO CON LE MAPPE CATASTALI**

La localizzazione dei beni staggiti è avvenuta mediante la sovrapposizione planimetrica della mappa catastale in formato digitale, e l'ortofoto, entrambi reperite online dallo Sportello Unico della Provincia di Foggia; sono state elaborate due planimetrie su ortofoto, che includono le aree circostanti (cfr. All. E.12-Sovrapposizione Ortofoto e catastale).



### 19.5 - ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI

Da un cancello in ferro al civico 43 di Viale Padre Matteo D'Agnone si accede ad un complesso condominiale formato da varie palazzine; il portone frontale immette nel vano scala, dal quale si raggiunge la porta di ingresso dell'immobile pignorato posto al terzo piano. Il fabbricato, di 6 piani fuori terra é dotato di ascensore. La struttura portante é in cemento armato.

É dotato di impianto idrico, elettrico, fognario, gas e riscaldamento, climatizzazione e citofono. La porta d'ingresso principale immette in una zona giorno costituita da salotto con camino e zona pranzo; lateralmente a sinistra si trovano un bagno e uno studio, lateralmente a destra la cucina e frontalmente una porta che introduce alla zona notte. Il disimpegno della zona notte conduce a sinistra alla camera matrimoniale e a destra all'altra camera e all'altro bagno.

Tutti gli ambienti hanno altezza pari a 2,70 m. Dal salotto e dalla cucina si accede ai balconi (cfr. Foto n. 6-7-10 All. H.12).

L'intero appartamento è pavimentato in gres porcellanato; la cucina e i bagni presentano pareti rivestite di piastrelle (cfr. Foto n. 5-15-14 All. H.12).

Le finestre e le porte-finestre sono dotate di infissi in pvc e di tapparelle. Le porte interne sono in legno.

Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono perfettamente funzionanti, gli ambienti sono dotati di radiatori; la caldaia di alimentazione dell'impianto di riscaldamento é ubicata nel bagno.

L'impianto elettrico non è rispondente al D.M. 37/08 e il presumibile costo di adeguamento può essere preventivato mediamente in € 3.000,00.



Si precisa che, dal punto di vista della statica, all'ispezione, l'immobile non ha presentato, sugli elementi resistenti e sulle superfici murarie, segni evidenti o tracce che possano indicare una sofferenza statica in atto. Pertanto, si deve convenire che, in carenza di elementi specifici e comunque significativi, l'organismo edilizio pignorato risulta esente da vizi o problemi statici, per cui lo stesso risulta idoneo all'uso e alla destinazione per cui è stato costruito.

Al momento degli accessi ai luoghi l'immobile si presenta, per quanto concerne lo stato di manutenzione e di conservazione, in condizioni buone.

#### 19.6 - STIMA DEI BENI IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Nel seguente schema si riportano i 3 immobili analoghi individuati per l'immobile N.12:

	FONTE	CODICE ANNUNCIO	CAMPIONE	SUPERFICIE (Si)	VALORE UNITARIO (Vi)
1	idealista	PSM098	Via martiri di Cefalonia	120 mq	1.250,00€/mq
2	casazienda	43688040	Via Fortore	115 mq	982,60 €/mq
3	idealista	PSM096	Viale Padre Matteo Da Agnone	110 mq	1.000,00 €/mq

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.1 dello schema precedente

TIPO DI COEFFICIENTE	Stato di Conservazione	Superficie	Esposizione	Zona
----------------------	------------------------	------------	-------------	------



<i>COEFFICIENTE</i>	1	1	1	1
---------------------	---	---	---	---

**Coefficiente di deprezzamento totale = 1**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente: 1.250,00 €/mq x 1 = 1.250,00 €/mq

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.2 dello schema precedente

<i>TIPO DI COEFFICIENTE</i>	Stato di Conservazione	Superficie	Esposizione	Zona
<i>COEFFICIENTE</i>	1	1,05	1,05	1,05

**Coefficiente di apprezzamento totale = 1,158**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente: 982,60€/mq x 1,158 = 1.137,85 €/mq

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.3 dello schema precedente

<i>TIPO DI COEFFICIENTE</i>	Stato di Conservazione	Superficie	Esposizione	Zona
<i>COEFFICIENTE</i>	1	1	1	1,05

**Coefficiente di apprezzamento totale = 1,05**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di apprezzamento è il seguente: 1.000,00€/mq x 1,05 = 1.050,00 €/mq

Operando la media tra i valori ottenuti si può assumere quale valore unitario medio di mercato, l'importo di 1.145,95 €/mq.



Viene decurtato del 3% e risulta pertanto pari a 1.111,58 €/mq.

La superficie commerciale dell'immobile elaborata secondo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI è pari a mq. 122,46.

E' così scaturita la seguente valutazione sull' immobile oggetto di stima:

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
122,46mq	1.111,58 €/mq	136.124,08 €

Si procede a rideterminare la stima tenendo conto delle detrazioni:

–detrazione costi per adeguamento impianto elettrico:	3.000,00 €
– detrazione aggiornamento catastale	1.000,00 €
– spese tecniche	1.500,00 €
– sanzione amministrativa	<u>1.000,00 €</u>
che sommano	6.500,00 €

Si desume, dunque, il seguente valore finale dell'immobile:

136.124,08 € - 6.500,00 € = 129.624,08 €

La sottoscritta stima il più probabile valore di mercato dell'immobile, nel suo insieme alle condizioni attuali, nella suddetta cifra che, ben si arrotonda, ad **€ 129.700,00**.

#### **19.7 - SPECIFICAZIONE IN FORMA TABELLARE DELLE SUPERFICI RILEVATE**

Le dimensioni dell'unità immobiliare sono state accertate in base ai rilievi eseguiti in occasione dell'accesso ai luoghi, ed in base alle rappresentazioni planimetriche, elaborate dalla sottoscritta ed allegate alla presente relazione.

Per il calcolo della consistenza, si è proceduto a misurare la superficie commerciale, seguendo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI e



dei suoi allegati, che nel caso specifico non ha comportato l'uso di un coefficiente di omogeneizzazione; tale superficie risulta essere di mq 122,46, come esplicitato nella seguente tabella:

Descrizione		Superficie Geometrica	Superficie Commerciale		
Piano	Destinazione	(mq)	Coefficiente di OMOGENEIZZAZIONE	Superficie parziale (mq)	Superficie totale (mq)
	APPARTAMENTO	112,52	1	112,52	
terzo	BALCONE	29,82	0,3	9,94	122,46

**19.8 - VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITÀ IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO**

L'immobile pignorato è di piena proprietà del debitore esecutato e pertanto non è stato necessario verificarne la comoda separabilità in natura.

**19.9 - INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Tale immobile, alla scrivente, è risultato nel possesso della signora ██████████ ██████████, che lo utilizza quale abitazione principale.

**19.10 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non esistono formalità, vincoli od oneri, che possano restare a carico dell'acquirente.



**19.11 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI**

**ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE che risulteranno non opponibili all'acquirente**

Le formalità che saranno cancellate sono le seguenti:

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 23/04/2010 ai nn. R.G. 8900 e R.P. 6113, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti del Credito Emiliano S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 21/9/2010 ai nn. R.G. 20215 e R.P. 13842 (successivamente modificata con formalità in data 5/10/2010 ai nn. R.G. 21084 e R.P. 14434), formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 22/10/2010 ai nn. R.G. 22479 e R.P. 15316, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti del Banco di Napoli S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 10/05/2010 ai nn. R.G. 10197 e R.P. 1624 a favore di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l.";
- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 03/12/2010 ai nn. R.G. 26053 e R.P. 4814. a favore di "Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. P.A.";
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 03/10/2013 ai nn. R.G. 20027 e R.P. 15275, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei



confronti di "Banca Intesa S.p.a." del fondo patrimoniale costituito in data

04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 31/07/2014 ai nn. R.G. 14498 e R.P.

11456, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei

confronti di "Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l. " del fondo

patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio

██████████ Franco di Lucera;

- Pignoramento trascritto a Foggia il 30/05/2019 ai nn. R.G. 11784 e R.P. 8995

per cui si procede

- Domanda giudiziale trascritta a Foggia il 09/07/2019 ai nn. R.G. 15232 e R.P.

1563, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei

confronti di Intesa Sanpaolo S.p.a. , del fondo patrimoniale costituito in data

04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera.

-

#### **19.12 - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI**

L'immobile é stato realizzato previo rilascio di:

— Concessione Edilizia n.6, lib. n. 3B del 02/11/1990 concessa a Esposito Sante, amministratore della Edil Candida s.a.s. di Esposito Sante e C., corredata da progetto e relazione tecnica, denominato "Costruzione di n.2 palazzine per civili abitazioni su suolo sito nel P.E.E.P. "C", Comparto n.1 lotti "d" ed "e";

— Concessione Edilizia n.8, lib. n.1A del 15/01/1993 concessa a Esposito Sante per "Variante alla concessione edilizia n.6, lib. n. 3B del 02/11/1990.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di san Severo sono stati reperiti,



oltre ai suddetti titoli abilitativi, anche:

– Certificato di Collaudo a firma dell'ing. De Troia Vincenzo;

– Autorizzazione di Abitabilità prot. n. 2 del 04/02/1993.

(cfr. Allegato F.12 - Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale)

**19.13 - VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

La sottoscritta ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica per tale unità immobiliare e a trasmettere la stessa al competente ufficio regionale, la cui ricevuta viene prodotta a corredo della documentazione stessa; la classe energetica risultante è stata la "F" (cfr. All. I.12- APE ).

**19.14 - CONFORMITÀ URBANISTICO - CATASTALE**

**- CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA**

**- DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE SUSCETTIBILI O MENO DI SANATORIA**

L'immobile n.12 risulta accatastato, ma necessita di aggiornamento in seguito alle difformità riscontrata tra la planimetria catastale e la planimetria risultante dai sopralluoghi effettuati. Devono, infatti, essere riportati i seguenti interventi:

- balcone alla romana nella camera 1;
- chiusura interna della finestra della cucina;
- gradino nel bagno.

I costi per assolvere il suddetto adempimento ammontano ad € 1.000,00.



Riguardo alla verifica della conformità urbanistica ed edilizia, l'appartamento, realizzato con Concessione Edilizia n.6, lib. n. 3B del 02/11/1990 e Concessione Edilizia n.8, lib. n.1A del 15/01/1993 per "Variante alla concessione edilizia n.6, lib. n. 3B del 02/11/1990, ha riportato le difformità relative a:

- gradino nel bagno;
- balcone alla romana nella camera 1;
- chiusura interna della finestra nella cucina.

Gli interventi sopraelencati sono sanabili mediante adeguato titolo in sanatoria, che comporta una spesa pari a 1.500,00 € (spese tecniche) e sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €.

È necessario, inoltre, il rilascio di un nuovo certificato di agibilità.

## **20. RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE N.13**

**San Severo -Viale Padre Matteo da Agnone n.39 - Piano S1**

**Autorimessa**

**Foglio 28 Particella 630 sub 44**

### **20.1 - RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE**

Questa unità immobiliare risulta appartenere a [REDACTED], per essere a lei pervenuta per acquisto fatto dalla società [REDACTED] [REDACTED].", con atto di compravendita a rogito Notaio Lorenzo Cassano di San Severo in data 11/02/1993, trascritto a Foggia il 25/02/1993 ai nn. 3504 R.G. 3062 R.P.



Dalla ricostruzione delle vicende traslative inerenti il suddetto immobile emergono le seguenti formalità pregiudizievoli, di seguito riportate a partire da quella più risalente nel tempo:

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 23/04/2010 ai nn. R.G. 8900 e R.P. 6113, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti del Credito Emiliano S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 21/9/2010 ai nn. R.G. 20215 e R.P. 13842 (successivamente modificata con formalità in data 5/10/2010 ai nn. R.G. 21084 e R.P. 14434), formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 22/10/2010 ai nn. R.G. 22479 e R.P. 15316, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti del Banco di Napoli S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 10/05/2010 ai nn. R.G. 10197 e R.P. 1624 a favore di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l.";
- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 03/12/2010 ai nn. R.G. 26053 e R.P. 4814. a favore di "Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. P.A.";
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 03/10/2013 ai nn. R.G. 20027 e R.P. 15275, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di "Banca Intesa S.p.a." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;



- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 31/07/2014 ai nn. R.G. 14498 e R.P.

11456, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei

confronti di "Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l. " del fondo

patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio

██████████ Franco di Lucera;

- Pignoramento trascritto a Foggia il 30/05/2019 ai nn. R.G. 11784 e R.P. 8995

per cui si procede

- Domanda giudiziale trascritta a Foggia il 09/07/2019 ai nn. R.G. 15232 e R.P.

1563, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei

confronti di Intesa Sanpaolo S.p.a. , del fondo patrimoniale costituito in data

04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera.

I dati catastali non hanno subito modifiche nel corso del tempo, ad eccezione della toponomastica passata da Via Fortore all'attuale Via Padre Matteo D'Agnone.

**20.2 - VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

La sottoscritta ha accertato che vi è corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.



DATI IDENTIFICATIVI Immobile n. 13

Comune di San Severo

<i>Fg</i>	<i>Part</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita</i> <i>euro</i>	<i>Indirizzo</i>
28	630	44	C/6	3	21 mq.	€ 68,33	Via Padre Matteo Da Agnone n.39 - Piano Interrato

(cfr. Allegato D.13 - Documentazione catastale)

**20.3 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI CONFINI DEI DATI CATASTALI**

Trattasi di un'autorimessa posto al piano interrato di un fabbricato di 6 piani fuori terra, avente accesso da cancello e portone su viale Padre Matteo d'Agnone e facente parte di un garage condominiale. Confina a nord est con corsia di manovra, a sud est con altro sub della stessa particella (box), a nord ovest con un altro box.

**20.4 - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DI ORTOFOTO CON LE MAPPE CATASTALI**

La localizzazione dei beni staggiti è avvenuta mediante la sovrapposizione planimetrica della mappa catastale in formato digitale, e l'ortofoto, entrambi reperite online dallo Sportello Unico della Provincia di Foggia; sono state elaborate due planimetrie su ortofoto, che includono le



aree circostanti (cfr. All. E.13–Sovrapposizione Ortofoto e catastale).

#### **20.5 - ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI**

Dal cancello condominiale posto su Viale Padre Matteo d'Agnone si accede ad una rampa che conduce ai box interrati. É presente il vano scala e l'ascensore che porta direttamente agli appartamenti. La struttura portante é in cemento armato. É dotato di impianto idrico ed elettrico.

Ha altezza pari a 2,45 m. (cfr. Foto n.1 - 11 All. H.13).

Al momento degli accessi ai luoghi l'immobile si presenta, per quanto concerne lo stato di manutenzione e di conservazione, in condizioni buone.

#### **20.6 - STIMA DEI BENI IN BASE AL VALORE DI MERCATO**

La stima di questo cespite è stata effettuata in modo congiunto con l'immobile N.12. Tutti gli annunci reperiti e dettagliati al paragrafo 19.6 comprendono il box e sono di unità immobiliari analoghe, in quanto comprese in palazzine condominiali ubicate in modo limitrofo a questi due cespiti, edificate negli stessi anni e dotate di box, aventi pari superficie, al piano interrato accessibile dallo stesso vano scala dell'appartamento; pertanto entrambi gli immobili sono stati valutati insieme e il prezzo assegnato al N.12 è comprensivo anche del N.13.

#### **20.7 - SPECIFICAZIONE IN FORMA TABELLARE DELLE SUPERFICI RILEVATE**

Le dimensioni dell'unità immobiliare sono state accertate in base ai rilievi eseguiti in occasione dell'accesso ai luoghi, ed in base alle rappresentazioni planimetriche, elaborate dalla sottoscritta ed allegate alla



presente relazione.

Per il calcolo della consistenza, si è proceduto a misurare la superficie commerciale, seguendo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI e dei suoi allegati, che nel caso specifico non ha comportato l'uso di un coefficiente di omogeneizzazione; tale superficie risulta essere di mq 23,74.

**20.8 - VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITÀ IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO**

L'immobile pignorato è di piena proprietà del debitore esecutato e pertanto non è stato necessario verificarne la comoda separabilità in natura.

**20.9 - INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Tale immobile, alla scrivente, è risultato nel possesso della signora [REDACTED], che lo utilizza quale box auto.

**20.10 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non esistono formalità, vincoli od oneri, che possano restare a carico dell'acquirente.

**20.11 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE che risulteranno non opponibili all'acquirente**



Le formalità che saranno cancellate sono le seguenti:

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 23/04/2010 ai nn. R.G. 8900 e R.P. 6113, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti del Credito Emiliano S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 21/9/2010 ai nn. R.G. 20215 e R.P. 13842 (successivamente modificata con formalità in data 5/10/2010 ai nn. R.G. 21084 e R.P. 14434), formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 22/10/2010 ai nn. R.G. 22479 e R.P. 15316, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti del Banco di Napoli S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 10/05/2010 ai nn. R.G. 10197 e R.P. 1624 a favore di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l.";
- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 03/12/2010 ai nn. R.G. 26053 e R.P. 4814. a favore di "Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. P.A.";
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 03/10/2013 ai nn. R.G. 20027 e R.P. 15275, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di "Banca Intesa S.p.a." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 31/07/2014 ai nn. R.G. 14498 e R.P. 11456, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei



confronti di "Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l. " del fondo

patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio

██████████ Franco di Lucera;

- Pignoramento trascritto a Foggia il 30/05/2019 ai nn. R.G. 11784 e R.P. 8995

per cui si procede

- Domanda giudiziale trascritta a Foggia il 09/07/2019 ai nn. R.G. 15232 e R.P.

1563, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei

confronti di Intesa Sanpaolo S.p.a. , del fondo patrimoniale costituito in data

04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera.

#### **20.12 - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI**

L'immobile é stato realizzato previo rilascio di:

— Concessione Edilizia n.6, lib. n. 3B del 02/11/1990 concessa a Esposito Sante, amministratore della Edil Candida s.a.s. di Esposito Sante e C., corredata da progetto e relazione tecnica, denominato "Costruzione di n.2 palazzine per civili abitazioni su suolo sito nel P.E.E.P. "C", Comparto n.1 lotti "d" ed "e";

— Concessione Edilizia n.8, lib. n.1A del 15/01/1993 concessa a Esposito Sante per "Variante alla concessione edilizia n.6, lib. n. 3B del 02/11/1990.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di san Severo sono stati reperiti, oltre ai suddetti titoli abilitativi, anche:

— Certificato di Collaudo a firma dell'ing. De Troia Vincenzo;

— Autorizzazione di Abitabilità prot. n. 2 del 04/02/1993;

— Provvedimento di Annullamento di Abitabilità, datato 27/09/1993, con il quale viene annullato il Certificato di abitabilità prot. n. 2 del 04/02/1993



limitatamente all'agibilità dei box a piano interrato.

(cfr. Allegato F.12-F.13 – Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale)

**20.13 - VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA**

In considerazione della categoria dell'immobile non si è reso  
necessario predisporre tale documentazione.

**20.14 - CONFORMITÀ URBANISTICO - CATASTALE**

**- CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA**

**- DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE SUSCETTIBILI O MENO DI  
SANATORIA**

L'immobile n.13 risulta regolarmente accatastato.

Riguardo alla verifica della conformità urbanistica ed edilizia, il box,  
realizzato con Concessione Edilizia n.6, lib. n. 3B del 02/11/1990 e  
Concessione Edilizia n.8, lib. n.1A del 15/01/1993 per "Variante alla  
concessione edilizia n.6, lib. n. 3B del 02/11/1990, non ha riportato difformità  
rispetto ai summenzionati titoli abilitativi.

È necessario il rilascio del certificato di agibilità.

**21. RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE N.14**

**San Severo – Via Solferino n. 96 – Piano Terra**

**Magazzino**

**Foglio 31 Particella 4854 sub 21**



### 21.1 - RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE

Questa unità immobiliare anteriormente al vent[REDACTED] apparteneva alla signora [REDACTED] per essere a lei pervenuta per acquisto (in regime di separazione dei beni) fatto dai signori [REDACTED] [REDACTED] con atto a rogito del Notaio Aleandro Orsi di San Severo in data 02/12/1987, trascritto a Foggia il 04/12/1987 ai nn. 20137 R.G. e 229991 R.P..

Con atto a rogito Notaio [REDACTED] Franco in data 05/02/2010 Rep. n.1245/721, trascritto a Foggia l'8/02/2010 ai nn. 2910 R.G. e 2069 R.P.. la signora [REDACTED], riservandosi il diritto di abitazione vita sua naturale durante, ha venduto l'intera proprietà a [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], per 1/4 ciascuno.

Con sentenza emessa dal Tribunale di Foggia in data 16/9/2018 N.2289/2018 ed annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 19/10/2018 ai nn. 21820 R.G. 2795 R.P., è stato dichiarato inefficace ex art. 2901 c.c. nei confronti della "Conad Adriatico società cooperativa a r.l.", il summenzionato atto di compravendita.

Dalla ricostruzione delle vicende traslative inerenti il suddetto immobile emergono le seguenti formalità pregiudizievoli, di seguito riportate a partire da quella più risalente nel tempo:

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 21/9/2010 ai nn. R.G. 20215 e R.P. 13842 (successivamente modificata con formalità in data 5/10/2010 ai nn. R.G. 21084 e R.P. 14434), formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex



art. 2901 c.c., nei confronti di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l." del

fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 a rogito del notaio

██████████ Franco di Lucera;

- Pignoramento trascritto a Foggia il 30/05/2019 ai nn. R.G. 11784 e R.P. 8995

per cui si procede

- Domanda giudiziale trascritta a Foggia il 09/07/2019 ai nn. R.G. 15232 e R.P.

1563, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei

confronti di Intesa Sanpaolo S.p.a. , del fondo patrimoniale costituito in data

04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera.

La particella catastale antecedentemente al 2006 era contraddistinta dal n. 2236/E; precisamente a seguito di variazione all'U.T.E. di Foggia, registrata l'11/05/1987 al n. 253/V e il 24/11/1987 al n. 476/V , risultava antecedentemente Foglio 31/A, particella 2236/E.

Sulla scorta della documentazione notarile si fa presente che l'intestazione catastale di questo immobile non è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari, in quanto la signora ██████████ con l'atto a rogito Notaio ██████████ Franco di Lucera in data 05/02/2010, riservandosi il diritto di abitazione, ha venduto ai signori ██████████ ██████████, ██████████, ██████████ e ██████████ l'intero diritto di proprietà.

## 21.2 - VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

La sottoscritta ha accertato che vi è corrispondenza tra i dati catastali



dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

**DATI IDENTIFICATIVI Immobile n. 14**

Comune di San Severo

<i>Fg</i>	<i>Part</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita</i>	<i>Indirizzo</i>
31	4854	21	C/2	6	30 mq.	€ 134,80	Via Solferino n.94 Piano Terra

(cfr. Allegato D.14 - Documentazione catastale)

**21.3 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI CONFINI DEI DATI CATASTALI**

Trattasi di un locale di un solo vano posto al piano terra di un fabbricato di 3 piani fuori terra, avente doppio ingresso su via Solferino.

Confina a nord est con via Solferino, a nord ovest con Piazza IV Novembre, a sud ovest con altro sub della stessa particella.

**21.4 - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DI ORTOFOTO CON LE MAPPE CATASTALI**

La localizzazione dei beni staggiti è avvenuta mediante la sovrapposizione planimetrica della mappa catastale in formato digitale, e l'ortofoto, entrambi reperite online dallo Sportello Unico della Provincia di Foggia; sono state elaborate due planimetrie su ortofoto, che includono le aree circostanti (cfr. All. E.14-Sovrapposizione Ortofoto e catastale).



### 21.5 - ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di vano a pianterreno ad uso deposito, avente due porte di ingresso su via Solferino (numeri civici 94 e 96) ed una porta murata a finestra in Piazza IV Novembre n.15 (cfr. Foto n.3 - 11 All. H.14).

É sprovvisto di impianti idrico e fognanti. La struttura portante é in cemento armato. Ha altezza pari a 2,33 m. (cfr. Foto nn.4-5 - 11 All. H.14).

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica e le pareti sono tinteggiate. I due ingressi sono muniti di serranda metallica e la finestra ha gli infissi in ferro.

Al momento degli accessi ai luoghi l'immobile si presenta, per quanto concerne lo stato di manutenzione e di conservazione, in condizioni buone.

### 21.6 - STIMA DEI BENI IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Nel seguente schema si riportano i 3 immobili analoghi individuati per l'immobile N.14:

	FORTE	CODICE ANNUNCIO	CAMPIONE	SUPERFICIE (Si)	VALORE UNITARIO (Vi)
1	idealista	18946174	Via Ponchielli 70	133 mq	526,31 €/mq
2	trovacasa	TC49626239	Zona de amicis	60 mq	816,67 €/mq
3	trovacasa	TC53212243	Piazza Del Papa	115mq	782,6 €/mq

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.1 dello schema precedente



<i>TIPO DI COEFFICIENTE</i>	Stato di Conservazione	Superficie	finiture	Zona
<i>COEFFICIENTE</i>	1	0,9	1	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 0,9**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente:  $526,31 \text{ €/mq} \times 0,9 = 473,68 \text{ €/mq}$

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.2 dello schema precedente

<i>TIPO DI COEFFICIENTE</i>	Stato di Conservazione	Superficie	fin	Zona
<i>COEFFICIENTE</i>	0,95	0,95	1	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 0,9**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente:  $816,67 \text{ €/mq} \times 0,85 = 735,00 \text{ €/mq}$

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.3 dello schema precedente

<i>TIPO DI COEFFICIENTE</i>	Stato di Conservazione	Superficie	fin	Zona
<i>COEFFICIENTE</i>	1	0,8	1	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 0,8**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di apprezzamento è il seguente:  $782,60 \text{ €/mq} \times 0,8 = 626,08 \text{ €/mq}$

Operando la media tra i valori ottenuti si può assumere quale valore unitario medio di mercato, l'importo di  $611,59 \text{ €/mq}$ .



Viene decurtato del 3% e risulta pertanto pari a 593,24 €/mq.

La superficie commerciale dell'immobile elaborata secondo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI è pari a mq. 37,16.

E' così scaturita la seguente valutazione sull' immobile oggetto di stima:

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
37,16 mq	593,24 €/mq	22.044,80 €

Si procede a rideterminare la stima tenendo conto delle detrazioni:

–detrazione costi per adeguamento impianto elettrico:	800,00 €
– spese tecniche	1.500,00 €
– sanzione amministrativa	<u>1.000,00 €</u>
che sommano	3.300,00 €

Si desume, dunque, il seguente valore finale dell'immobile:

22.044,80 € - 3.300,00 € = 18.744,80 €

La sottoscritta stima il più probabile valore di mercato dell'immobile, nel suo insieme alle condizioni attuali, nella suddetta cifra che, ben si arrotonda, ad **€ 18.800,00**.

#### 21.7 - SPECIFICAZIONE IN FORMA TABELLARE DELLE SUPERFICI RILEVATE

Le dimensioni dell'unità immobiliare sono state accertate in base ai rilievi eseguiti in occasione dell'accesso ai luoghi, ed in base alle rappresentazioni planimetriche, elaborate dalla sottoscritta ed allegate alla presente relazione.

Per il calcolo della consistenza, si è proceduto a misurare la superficie commerciale, seguendo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI e



dei suoi allegati, che nel caso specifico non ha comportato l'uso di un coefficiente di omogeneizzazione; tale superficie risulta essere di mq 37,16.

**21.8 - VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITÀ IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO**

L'immobile pignorato è di piena proprietà del debitore esecutato e pertanto non è stato necessario verificarne la comoda separabilità in natura.

**21.9 - INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Tale immobile, alla scrivente, è risultato nel possesso della signora [REDACTED], che lo utilizza quale deposito.

**21.10 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non esistono formalità, vincoli od oneri, che possano restare a carico dell'acquirente.

**21.11 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE che risulteranno non opponibili all'acquirente**

Le formalità che saranno cancellate sono le seguenti:

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 21/9/2010 ai nn. R.G. 20215 e R.P. 13842 (successivamente modificata con formalità in data 5/10/2010 ai nn. R.G. 21084 e R.P. 14434), formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex



art. 2901 c.c., nei confronti di “Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l.” del

fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 a rogito del notaio

██████████ Franco di Lucera;

- Pignoramento trascritto a Foggia il 30/05/2019 ai nn. R.G. 11784 e R.P. 8995

per cui si procede

- Domanda giudiziale trascritta a Foggia il 09/07/2019 ai nn. R.G. 15232 e R.P.

1563, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei

confronti di Intesa Sanpaolo S.p.a. , del fondo patrimoniale costituito in data

04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera

#### **21.12 - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI**

L'immobile é stato realizzato previo rilascio della Concessione Edilizia n.45, lib. 2B del 16/03/1978 rilasciata a Popolo Michele, corredata da progetto dell'Ing. Giovanni Fiore, denominato “Progetto per la costruzione di fabbricato in pianterreno, primo e secondo piano - Abitato di San Severo Via Solferino angolo Piazza IV Novembre”.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo sono stati reperiti, oltre al suddetto titolo abilitativo, anche:

– Richiesta di Popolo Michele per la costruzione di un pianterreno, primo piano e secondo piano in Via Solferino angolo Piazza IV Novembre del 23/11/1977;

– Certificato di Collaudo del 21/07/1979;

– Atto di asservimento di area a parcheggio del 06/08/1979;

– Certificato di ultimazione del 26/03/1980;



– Autorizzazione di Abitabilità del 10/04/1980.

(cfr. Allegato F.14 – Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale)

**21.13 - VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA**

In considerazione della categoria dell'immobile non si è reso  
necessario predisporre tale documentazione.

**21.14 - CONFORMITÀ URBANISTICO - CATASTALE**

**- CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA**

**- DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE SUSCETTIBILI O MENO DI  
SANATORIA**

L'immobile n.14 risulta regolarmente accatastato.

Riguardo alla verifica della conformità urbanistica ed edilizia,  
l'immobile, realizzato a seguito di Concessione Edilizia n.45, lib. 2B del  
16/03/1978 rilasciata a Popolo Michele ha riportato le seguenti difformità  
rispetto al summenzionato titolo abilitativo e non sono stati rinvenuti altre  
tipologie di denunce di lavori presso l'Ufficio Tecnico Comunale:

- assenza del bagno;
- presenza di finestra sul prospetto di Piazza IV Novembre in luogo  
di ingresso all'immobile;
- frazionamento del pianterreno.

Gli interventi sopraelencati sono sanabili mediante adeguato titolo in  
sanatoria, che comporta una spesa pari a 1.500,00 € (spese tecniche) e  
sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €.



Necessita, inoltre del rilascio del certificato di agibilità.

## **22. RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE N.15**

**San Severo - Via Solferino n. 52/A - Piano Terra**

**Autorimessa**

**Foglio 31 Particella 10077 sub 3**

### **22.1 - RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE**

Questa unità immobiliare fa parte del fabbricato realizzato dalla società "Edil Costruzioni s.r.l." sull'area di risulta dalla demolizione di preesistenti costruzioni ad essa pervenuti per acquisto fatto dai signori Trope Vincenzo e Berardi Maria Grazia Assunta, con atto a rogito Notaio Francesco Lops di San Severo in data 10/07/2001, trascritto a Foggia il 31/07/2001 ai nn. 16193 R.G. 12163 R.P.

Ai suddetti signori Trope e Berardi erano pervenuti per acquisto fatto dalla signora La Cecilia Maddalena, con atto a rogito Notaio Aleandro Orsi di San Severo in data 27/12/1983, trascritto a Foggia il 06/01/1984 ai nn. 317 R.G. 163653 R.P.

La società "Edil Costruzioni s.r.l.", dopo l'ultimazione del fabbricato, con atto a rogito Notaio Francesco Paolo Lops di San Severo in data 16/11/2005, trascritto a Foggia il 26/11/2005 ai nn. 26892 R.G. 18066 R.P. ha venduto la piena proprietà dell'immobile a [REDACTED]

Con atto a rogito Notaio [REDACTED] Franco in data 05/02/2010 Rep. n.1245/721, trascritto a Foggia l'8/02/2010 ai nn. 2910 R.G. e 2069 R.P.. la signora [REDACTED], riservandosi il diritto di



abitazione vita sua naturaldurante, ha venduto l'intera proprietà a

D' [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED], per ¼ ciascuno.

Con sentenza emessa dal Tribunale di Foggia in data 16/09/2018 N.2289/2018 ed annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 19/10/2018 ai nn. 21820 R.G. 2795 R.P., è stato dichiarato inefficace ax art. 2901 c.c. nei confronti della "Conad Adriatico società cooperativa a r.l.", il summenzionato atto di compravendita.

Dalla ricostruzione delle vicende traslative inerenti il suddetto immobile emergono le seguenti formalità pregiudizievoli, di seguito riportate a partire da quella più risalente nel tempo:

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 21/9/2010 ai nn. R.G. 20215 e R.P. 13842 (successivamente modificata con formalità in data 5/10/2010 ai nn. R.G. 21084 e R.P. 14434), formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;
- Pignoramento trascritto a Foggia il 30/05/2019 ai nn. R.G. 11784 e R.P. 8995 per cui si procede
- Domanda giudiziale trascritta a Foggia il 09/07/2019 ai nn. R.G. 15232 e R.P. 1563, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di Intesa Sanpaolo S.p.a., del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera.



Sulla scorta della documentazione notarile si fa presente che l'intestazione catastale di questo immobile non è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari, in quanto la signora [REDACTED] con l'atto a rogito Notaio [REDACTED] Franco di Lucera in data 05/02/2010, riservandosi il diritto di abitazione, ha venduto ai signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] l'intero diritto di proprietà.

**22.2 - VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

La sottoscritta ha accertato che vi è corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

DATI IDENTIFICATIVI Immobile n. 15

Comune di San Severo

<i>Fg</i>	<i>Part</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita</i>	<i>Indirizzo</i>
31	10077	3	C/6	5	36 mq.	€ 161,75	Via Solferino n.52/A Piano Terra

(cfr. Allegato D.15 - Documentazione catastale)

**22.3 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI CONFINI DEI DATI CATASTALI**

Trattasi di un'autorimessa ubicata al piano terra di un fabbricato di 3 piani fuori terra, avente accesso da via Solferino n. 52/A.



Confina a nord est con via Solferino, a sud est con altro sub della stessa particella, a sud ovest con la particella 11501.

**22.4 - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DI ORTOFOTO CON LE MAPPE CATASTALI**

La localizzazione dei beni staggiti è avvenuta mediante la sovrapposizione planimetrica della mappa catastale in formato digitale, e l'ortofoto, entrambi reperite online dallo Sportello Unico della Provincia di Foggia; sono state elaborate due planimetrie su ortofoto, che includono le aree circostanti (cfr. All. E.15-Sovrapposizione Ortofoto e catastale).

**22.5 - ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI**

Questo locale è costituito da un vano a pianterreno, avente un solo ingresso su via Solferino (numero civico 52/A) (cfr. Foto n. 1 All. H.15).

È fornito di impianti idrico e fognanti. La struttura portante è in cemento armato. Si sviluppa in lunghezza con una forma rettangolare ed ha altezza pari a 2,74 m.. Sulla parete in fondo frontalmente è presente il bagno, munito di tutti i sanitari (cfr. Foto n. 4-5-6 All. H.15).

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica e le pareti sono tinteggiate. L'ingresso è munito di serranda metallica.

Al momento degli accessi ai luoghi l'immobile si presenta, per quanto concerne lo stato di manutenzione e di conservazione, in condizioni buone.

**22.6 - STIMA DEI BENI IN BASE AL VALORE DI MERCATO**



Nel seguente schema si riportano i 3 immobili analoghi individuati per

l'immobile N.15:

	<b>FORTE</b>	<b>CODICE ANNUNCIO</b>	<b>CAMPIONE</b>	<b>SUPERFICIE (Si)</b>	<b>VALORE UNITARIO (Vi)</b>
1	idealista	23304149	Via Mastrone	36,3 mq	674,93 €/mq
2	idealista	11050168	Via Sicilia	60 mq	583,33 €/mq
3	idealista	9059459	Via Milano	50 mq	400,00 €/mq

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.1 dello schema precedente

<i>TIPO DI COEFFICIENTE</i>	Stato di Conservazione	Superficie	finiture	Zona
<i>COEFFICIENTE</i>	1	0,95	1	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 0,95**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente:  $412,5 \text{ €/mq} \times 0,95 = 391,87 \text{ €/mq}$

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.2 dello schema precedente



<i>TIPO DI COEFFICIENTE</i>	Stato di Conservazione	Superficie	Esposizione	Zona
<i>COEFFICIENTE</i>	1	1	1	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 1**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente: 583,33 €/mq

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.3 dello schema precedente**

<i>TIPO DI COEFFICIENTE</i>	Stato di Conservazione	Superficie	finiture	Zona
<i>COEFFICIENTE</i>	1	1	1	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 1**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di apprezzamento è il seguente: 805,35 €/mq.

Operando la media tra i valori ottenuti si può assumere quale valore unitario medio di mercato, l'importo di 593,52 €/mq.

Viene decurtato del 3% e risulta pertanto pari a 575,71 €/mq.

La superficie commerciale dell'immobile elaborata secondo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI è pari a mq. 43,54.

E' così scaturita la seguente valutazione sull' immobile oggetto di stima:

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
43,54 mq	575,71 €/mq	25.066,60 €

Si procede a rideterminare la stima tenendo conto delle detrazioni:



–detrazione costi per adeguamento impianto elettrico:	800,00 €
– spese tecniche	1.500,00 €
– sanzione amministrativa	<u>1.000,00 €</u>
	che sommano 3.300,00 €

Si desume, dunque, il seguente valore finale dell'immobile:

$$25.066,60 \text{ €} - 3.300,00 \text{ €} = 21.766,60 \text{ €}$$

La sottoscritta stima il più probabile valore di mercato dell'immobile, nel suo insieme alle condizioni attuali, nella suddetta cifra che, ben si arrotonda, ad **€ 21.800,00**.

#### **22.7- SPECIFICAZIONE IN FORMA TABELLARE DELLE SUPERFICI RILEVATE**

Le dimensioni dell'unità immobiliare sono state accertate in base ai rilievi eseguiti in occasione dell'accesso ai luoghi, ed in base alle rappresentazioni planimetriche, elaborate dalla sottoscritta ed allegate alla presente relazione.

Per il calcolo della consistenza, si è proceduto a misurare la superficie commerciale, seguendo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI e dei suoi allegati, che nel caso specifico non ha comportato l'uso di un coefficiente di omogeneizzazione; tale superficie risulta essere di mq 43,54.

#### **22.8 - VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITÀ IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO**

L'immobile pignorato è di piena proprietà del debitore esecutato e pertanto non è stato necessario verificarne la comoda separabilità in natura.

#### **22.9 - INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Tale immobile, alla scrivente, è risultato nel possesso della signora



██████████, che lo utilizza quale deposito.

**22.10 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non esistono formalità, vincoli od oneri, che possano restare a carico dell'acquirente.

**22.11 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE che risulteranno non opponibili all'acquirente**

Le formalità che saranno cancellate sono le seguenti:

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 21/9/2010 ai nn. R.G. 20215 e R.P. 13842 (successivamente modificata con formalità in data 5/10/2010 ai nn. R.G. 21084 e R.P. 14434), formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;
- Pignoramento trascritto a Foggia il 30/05/2019 ai nn. R.G. 11784 e R.P. 8995 per cui si procede
- Domanda giudiziale trascritta a Foggia il 09/07/2019 ai nn. R.G. 15232 e R.P. 1563, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di Intesa Sanpaolo S.p.a., del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera.



## 22.12 - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

L'immobile é stato realizzato previo rilascio di:

– Concessione Edilizia n.191 del 24/12/2001 rilasciata a Luminoso Carlo, nella qualità di Presidente della S.I.E.L. Costruzioni s.r.l., per la costruzione di fabbricato per civili abitazioni, previa demolizione del fabbricato esistente, in Via Solferino n.52-54, corredata da progetto a firma dell'arch. Giuseppe Fanelli;

– Concessione Edilizia n.93 del 26/06/2002 rilasciata a Luminoso Carlo per l'esecuzione di lavori di "Variante alla concessione edilizia n.191 del 24/01/2001, corredata da progetto a firma dell'arch. Giuseppe Fanelli;

– D.I.A. prot.14951 del 11/08/2003, citata nell'autorizzazione di agibilità ma non reperita.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo sono stati reperiti, oltre ai suddetti titoli edilizi, anche:

– Relazione tecnica datata 11/08/2003 (data della D.I.A. sopramenzionata), per la realizzazione in variante di bagni nei due locali garage, lievi modifiche alle aperture esterne e lievi modifiche alla distribuzione interna, che riporta il timbro del V° settore ambiente, energia e sviluppo - unità operativa urbanistica privo dell'indicazione del numero di pratica e della data;

– Elaborati grafici relativi alle varianti sopramenzionate tra i quali la pianta del piano terra in variante a quella della concessione edilizia n.93 del 26/06/2003;

– Asservimento di area a parcheggio;

– Certificato di collaudo del 13/04/2004;

– Comunicazione di fine lavori del 20/04/2004;



– Autorizzazione di agibilità prot. n.37 del 04/06/2004

(cfr. Allegato F.15 – Documentazione reperita presso l’Ufficio Tecnico Comunale)

**22.13 - VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL’ATTESTATO DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA**

In considerazione della categoria dell’immobile non si è reso  
necessario predisporre tale documentazione.

**22.14 - CONFORMITÀ URBANISTICO - CATASTALE**

**- CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA**

**- DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE SUSCETTIBILI O MENO DI  
SANATORIA**

L’immobile n.15 risulta regolarmente accatastato.

Riguardo alla verifica della conformità urbanistica ed edilizia, il box  
non presenta difformità rispetto agli elaborati grafici relativi al piano terra in  
variante a quelli della concessione edilizia n.93 del 26/06/2003.

**23. RELAZIONE DI STIMA DELL’IMMOBILE N.16**

**San Severo – Via Quarto s.n.c. – Piano Terra**

**Autorimessa**

**Foglio 31 Particella 9702 sub 3**

**23.1 - RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE**

Questo immobile risulta appartenere a ██████████ ██████████, per acquisto  
fatto dalla società “EDIL RICCARDI S.N.C.”, con atto a rogito del Notaio Emma



La Monaca di San Severo il 13/12/1996, trascritto a Foggia il 09/01/1997 ai nn. 399 R.G. e 2349 R.P.

Con atto a rogito Notaio ██████████ Franco in data 04/02/2010, repertorio, trascritto a Foggia l'8/02/2010 ai nn. 2909 R.G. e 2068 R.P., il signor ██████████ ██████████, ha costituito un fondo patrimoniale destinando questo immobile per far fronte ai bisogni della propria famiglia.

Con sentenza emessa dal Tribunale di Foggia in data 16/09/2018 ed annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 19/10/2018 ai nn. 21818 R.G. 2793 R.P ed annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 19/10/2018 ai nn. 8388 R.G. 845 R.P., il suddetto atto è stato dichiarato inefficace ex art. 2901 c.c. nei confronti della Conad Adriatico società cooperativa a r.l.

Con sentenza emessa dal Tribunale di Foggia il 28/06/2018 ed annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 09/07/2019 ai nn. 15256 R.G. 1567 R.P ed annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 11/07/2019 ai nn. 5970 R.G. 597 R.P., il suddetto atto è stato dichiarato inefficace ex art. 2901 c.c. nei confronti di Intesa San Paolo S.P.A.

Con verbale di separazione consensuale sottoscritto presso il Tribunale di Foggia il 15/03/2016 e trascritto a Foggia il 21/03/2016 ai nn. 5405 R.G. e 4065 R.P., questo immobile è stato assegnato alla signora ██████████, moglie del signor ██████████ ██████████. Corre l'obbligo di evidenziare che non risulta effettuata la voltura catastale.

Dalla ricostruzione delle vicende traslative inerenti il suddetto



immobile emergono le seguenti formalità pregiudizievoli, di seguito riportate a partire da quella più risalente nel tempo:

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 23/04/2010 ai nn. R.G. 8900 e R.P. 6113, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti del Credito Emiliano S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 21/9/2010 ai nn. R.G. 20215 e R.P. 13842 (successivamente modificata con formalità in data 5/10/2010 ai nn. R.G. 21084 e R.P. 14434), formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 22/10/2010 ai nn. R.G. 22479 e R.P. 15316, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti del Banco di Napoli S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 10/05/2010 ai nn. R.G. 10197 e R.P. 1624 a favore di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l.";
- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 05/11/2010 ai nn. R.G. 23597 e R.P. 4213. a favore di "Banca della Campania S.p.a.";
- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 03/12/2010 ai nn. R.G. 26053 e R.P. 4814. a favore di "Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. P.A.";
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 03/10/2013 ai nn. R.G. 20027 e R.P. 15275, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei



confronti di "Banca Intesa S.p.a." del fondo patrimoniale costituito in data

04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 31/07/2014 ai nn. R.G. 14498 e R.P.

11456, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei

confronti di "Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l." del fondo

patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio

██████████ Franco di Lucera;

- Pignoramento trascritto a Foggia il 30/05/2019 ai nn. R.G. 11784 e R.P. 8995

per cui si procede

- Domanda giudiziale trascritta a Foggia il 09/07/2019 ai nn. R.G. 15232 e R.P.

1563, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei

confronti di Intesa Sanpaolo S.p.a., del fondo patrimoniale costituito in data

04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera.

I dati catastali non hanno subito modifiche nel corso del tempo.

### **23.2 - VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

La sottoscritta ha accertato che vi è corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

DATI IDENTIFICATIVI Immobile n. 16

Comune di San Severo

<i>Fg</i>	<i>Part</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita euro</i>	<i>Indirizzo</i>
31	9702	3	A/3	4	5,5 vani	€ 80,26	Via Quarto Piano Terra



(cfr. Allegato D.16 – Documentazione catastale)

**23.3 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI CONFINI DEI DATI CATASTALI**

Trattasi di un'autorimessa posto al secondo piano terra di un fabbricato di 3 piani fuori terra, avente accesso da serranda metallica su via Quarto n.4. Confina nel suo insieme a sud est con via Quarto, a sud ovest con un altro box della stessa particella, a nord est con un box della stessa particella e a nord ovest con il vano scala condominiale.

**23.4 - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DI ORTOFOTO CON LE MAPPE CATASTALI**

La localizzazione dei beni staggiti è avvenuta mediante la sovrapposizione planimetrica della mappa catastale in formato digitale, e l'ortofoto, entrambi reperite online dallo Sportello Unico della Provincia di Foggia; sono state elaborate due planimetrie su ortofoto, che includono le aree circostanti (cfr. All. E.16–Sovrapposizione Ortofoto e catastale).

**23.5 - ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI**

L'unità immobiliare ha ingresso da Via Quarto n.4 e consiste in un box a piano terra. Fa parte di un fabbricato, compreso tra Via Quarto e Via Magenta, composto da 3 piani fuori terra, avente struttura portante in c.a..

È stato asservito ad area parcheggio.

Le facciata del fabbricato presenta un rivestimento in lastre al piano



terra ed uno in mattoni agli altri due piani. L'ingresso é dotato di serranda elettrificata (cfr. Foto n. 1 All. H.16).

Trattasi di un box di forma rettangolare con bagno, rivestito di piastrelle di ceramica (cfr. Foto nn. 2, 4 e 7 All. H.16).

Sulla destra dell'ingresso é presente una tubazione della fogna proveniente dal primo piano che si innesta su una colonna montante presente all'interno del box (cfr. Foto n. 3 All. H.16).

I muri interni ed i soffitti risultano, ad un esame visivo, privi di fessure e di altri sintomi di malessere strutturale. Per quanto concerne lo stato di manutenzione e di conservazione, si riscontrano segni di umidità di risalita sulla parte bassa della parete sinistra (cfr. Foto n. 5 All. H.16) e segni indelebili sul pavimento. L'impianto elettrico del box non è rispondente al D.M. 37/08 e il presumibile costo di adeguamento può essere preventivato mediamente in € 600,00 (cfr. All. H.16).

### 23.6 - STIMA DEI BENI IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Nel seguente schema si riportano i 3 immobili analoghi individuati per l'immobile N.16:

	FORTE	CODICE ANNUNCIO	CAMPIONE	SUPERFICIE (Si)	VALORE UNITARIO (Vi)
1	idealista	23304149	Via Mastrone	36,3 mq	674,93 €/mq
2	idealista	11050168	Via Sicilia	60 mq	583,33 €/mq
3	idealista	9059459	Via Milano	50 mq	400,00 €/mq



❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.1 dello schema precedente

<i>TIPO DI COEFFICIENTE</i>	Stato di Conservazione	Superficie	Finit.	Zona
<i>COEFFICIENTE</i>	1	1	1	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 1**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente: 674,93 €/mq.

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.2 dello schema precedente

<i>TIPO DI COEFFICIENTE</i>	Stato di Conservazione	Superficie	Fin..	Zona
<i>COEFFICIENTE</i>	1	0,95	1	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 0,95**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente: 583,33 €/mq x 0,95 = 554,16 €/mq

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.3 dello schema precedente

<i>TIPO DI COEFFICIENTE</i>	Stato di Conservazione	Superficie	Esposizione	Zona
<i>COEFFICIENTE</i>	1	1	1	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 1**



Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di apprezzamento è il seguente: 400,00 €/mq

Operando la media tra i valori ottenuti si può assumere quale valore unitario medio di mercato, l'importo di 543,03 €/mq.

Viene decurtato del 3% e risulta pertanto pari a 526,74 €/mq.

La superficie commerciale dell'immobile elaborata secondo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI è pari a mq. 24,40.

E' così scaturita la seguente valutazione sull' immobile oggetto di stima:

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
24,40 mq	526,74 €/mq	12.852,45 €

Si procede a rideterminare la stima tenendo conto delle detrazioni:

–detrazione costi per adeguamento impianto elettrico: 600,00 €

– detrazione aggiornamento catastale 700,00 €

che sommano 1.300,00 €

Si desume, dunque, il seguente valore finale dell'immobile:

12.852,45 € - 1.300,00 € = 11.552,46€.

La sottoscritta stima il più probabile valore di mercato dell'immobile, nel suo insieme alle condizioni attuali, nella suddetta cifra che, ben si arrotonda, ad **€ 11.600,00**.

### 23.7 - SPECIFICAZIONE IN FORMA TABELLARE DELLE SUPERFICI RILEVATE

Le dimensioni dell'unità immobiliare sono state accertate in base ai rilievi eseguiti in occasione dell'accesso ai luoghi, ed in base alle rappresentazioni planimetriche, elaborate dalla sottoscritta ed allegate alla



presente relazione.

Per il calcolo della consistenza, si è proceduto a misurare la superficie commerciale, seguendo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI e dei suoi allegati, che nel caso specifico non ha comportato l'uso di un coefficiente di omogeneizzazione; tale superficie risulta essere di mq 24,40.

**23.8 - VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITÀ IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO**

L'immobile pignorato è di piena proprietà del debitore esecutato e pertanto non è stato necessario verificarne la comoda separabilità in natura.

**23.9 - INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Tale immobile, alla scrivente, è risultato nel possesso della signora [REDACTED], che lo utilizza quale box auto.

**23.10 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non esistono formalità, vincoli od oneri, che possano restare a carico dell'acquirente.

**23.11 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE che risulteranno non opponibili all'acquirente**

Le formalità che saranno cancellate sono le seguenti:

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 23/04/2010 ai nn. R.G. 8900 e R.P. 6113, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei



confronti del Credito Emiliano S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data

04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 21/9/2010 ai nn. R.G. 20215 e R.P.

13842 (successivamente modificata con formalità in data 5/10/2010 ai nn.

R.G. 21084 e R.P. 14434), formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex

art. 2901 c.c., nei confronti di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l." del

fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 a rogito del notaio

██████████ Franco di Lucera;

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 22/10/2010 ai nn. R.G. 22479 e R.P.

15316, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei

confronti del Banco di Napoli S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data

04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;

- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 10/05/2010 ai nn. R.G. 10197 e R.P.

1624 a favore di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l.";

- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 05/11/2010 ai nn. R.G. 23597 e R.P. 4213.

a favore di "Banca della Campania S.p.a.";

- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 03/12/2010 ai nn. R.G. 26053 e R.P. 4814.

a favore di "Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. P.A.";

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 03/10/2013 ai nn. R.G. 20027 e R.P.

15275, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei

confronti di "Banca Intesa S.p.a." del fondo patrimoniale costituito in data

04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera;

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 31/07/2014 ai nn. R.G. 14498 e R.P.

11456, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei

confronti di "Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l." del fondo



patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio

██████████ Franco di Lucera;

- Pignoramento trascritto a Foggia il 30/05/2019 ai nn. R.G. 11784 e R.P. 8995

per cui si procede

- Domanda giudiziale trascritta a Foggia il 09/07/2019 ai nn. R.G. 15232 e R.P.

1563, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei

confronti di Intesa Sanpaolo S.p.a. , del fondo patrimoniale costituito in data

04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio ██████████ Franco di Lucera.

L'immobile é stato realizzato con Concessione Edilizia Prot. n.26 del 23/02/1996 rilasciata a Riccardi Pasquale, nella qualità di legale rappresentante delle "Edilriccardi s.n.c.", corredata da progetto e relazione tecnica dell'Ing. Luciano Sorricano, per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni previa demolizione dell'immobile esistente.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo sono stati reperiti, oltre al suddetto titolo abilitativo, anche i seguenti documenti:

— Presa d'atto da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo circa la legittimità dell'intervento edilizio da realizzarsi presso l'immobile sito in Via Magenta angolo Via Quarto consistente in variante finale, datata 01/10/1996;

— Atto di asservimento area di parcheggio del 31/10/1996 registrato il 14/11/1996 e relativo allegato "A" planimetria piano terra;

— Certificato di collaudo acquisito dall'Ufficio del Genio Civile di Foggia in data 01/10/1996;

— Perizia giurata ai sensi dell'art. 10 della L. 13/89 circa la visibilità e



l'adattabilità delle unità immobiliari del fabbricato in Via Magenta angolo Via

Quarto datata 25/11/1996;

– Autorizzazione di Abitabilità Prot. n. 79 del 29/11/1996.

(cfr. Allegato F10 - F.16 - Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale)

### **23.13 - VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

In considerazione della categoria dell'immobile non si è reso necessario predisporre tale documentazione.

### **23.14 - CONFORMITÀ URBANISTICO - CATASTALE**

#### **- CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA**

#### **- DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE SUSCETTIBILI O MENO DI SANATORIA**

L'immobile n.16 risulta accatastato, ma necessita di aggiornamento per il numero civico, al fine di avere un perfetto allineamento con l'indirizzo.

I costi per assolvere il suddetto adempimento ammontano ad € 700,00.

Riguardo alla verifica della conformità urbanistica ed edilizia, il box (realizzato a seguito di Concessione Edilizia Prot. n.26 del 23/02/1996 e presa d'atto circa la legittimità dell'intervento edilizio consistente in variante finale, datata 01/10/1996) ha riportato una difformità rispetto al summenzionato titolo abilitativo circa la presenza della colonna montante alla destra subito dopo l'ingresso al box.

## **24. RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE N.17**



**San Severo - Via T. Vecellio s.n.c. - Piano Terra**

**Autorimessa**

**Foglio 30 Particella 494 sub 2**

**24.1 - RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE**

Questo immobile risulta appartenere a [REDACTED], per l'intra proprietà, per acquisto fatto dal signor [REDACTED] con atto a rogito Notaio Aleardo Orsi di San Severo in data 07/12/1977, trascritto a Foggia il 10/12/1977 ai nn. 18227 R.G. e 57532 R.P.

Dalla ricostruzione delle vicende traslative inerenti il suddetto immobile emergono le seguenti formalità pregiudizievoli, di seguito riportate a partire da quella più risalente nel tempo:

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 23/04/2010 ai nn. R.G. 8900 e R.P. 6113, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti del Credito Emiliano S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 21/9/2010 ai nn. R.G. 20215 e R.P. 13842 (successivamente modificata con formalità in data 5/10/2010 ai nn. R.G. 21084 e R.P. 14434), formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 22/10/2010 ai nn. R.G. 22479 e R.P. 15316, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei



confronti del Banco di Napoli S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data

04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;

- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 10/05/2010 ai nn. R.G. 10197 e R.P.

1624 a favore di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l.";

- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 05/11/2010 ai nn. R.G. 23597 e R.P 4213.

a favore di" Banca della Campania S.p.a.";

- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 03/12/2010 ai nn. R.G. 26053 e R.P 4814.

a favore di "Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. P.A.";

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 03/10/2013 ai nn. R.G. 20027 e R.P.

15275, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei

confronti di "Banca Intesa S.p.a." del fondo patrimoniale costituito in data

04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 31/07/2014 ai nn. R.G. 14498 e R.P.

11456, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei

confronti di "Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l. " del fondo

patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio

[REDACTED] Franco di Lucera;

- Pignoramento trascritto a Foggia il 30/05/2019 ai nn. R.G. 11784 e R.P. 8995

per cui si procede

- Domanda giudiziale trascritta a Foggia il 09/07/2019 ai nn. R.G. 15232 e R.P.

1563, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei

confronti di Intesa Sanpaolo S.p.a. , del fondo patrimoniale costituito in data

04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera.

I dati catastali non hanno subito modifiche nel corso del tempo.



**24.2 - VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

La sottoscritta ha accertato che vi è corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

DATI IDENTIFICATIVI Immobile n. 16

Comune di San Severo

<i>Fg</i>	<i>Part</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita euro</i>	<i>Indirizzo</i>
30	494	2	C/6	3	34 mq	€ 110,63	Via Vecellio Piano Terra

(cfr. Allegato D.18 - Documentazione catastale)

**24.3 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI CONFINI DEI DATI CATASTALI**

Trattasi di un'autorimessa posta al piano terra di un fabbricato di 3 piani fuori terra, avente accesso da via Masaccio e prospiciente via Vecellio. Confina a nord est con il cortile condominiale, a sud est e a nord ovest con altri box, aventi altri sub della stessa particella.

**24.4 - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DI ORTOFOTO CON LE MAPPE CATASTALI**

La localizzazione dei beni staggiti è avvenuta mediante la sovrapposizione planimetrica della mappa catastale in formato digitale, e l'ortofoto, entrambi reperite online dallo Sportello Unico della Provincia di



Foggia; sono state elaborate due planimetrie su ortofoto, che includono le aree circostanti (cfr. All. E.17-Sovrapposizione Ortofoto e catastale).

#### **24.5 - ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI**

L'unità immobiliare ha ingresso da Via Masaccio n.4 e consiste in un box a piano terra. Fa parte di un fabbricato, palazzina condominiale, compreso tra Via Masaccio e Via Vecellio composto da 3 piani fuori terra, avente struttura portante in c.a. e facciata tinteggiata al piano terra e in mattoncini facciavista ai piani superiori.

Possiede due ingressi, entrambi dotati di serranda elettrificata (cfr. Foto n. 2 All. H.17) e frontalmente è soppalcato con una trave e tavole di legno; l'estensione consente il ricovero per due auto. Non è provvisto di impianto idrico.

Questo immobile è stato asservito a parcheggio per l'edificazione in sopraelevazione del secondo piano dell'appartamento sito in Piazza IV Novembre n. 3 (lato destro) e corrispondente all'immobile N.3+5 della presente relazione.

I muri interni ed i soffitti risultano, ad un esame visivo, privi di fessure e di altri sintomi di malessere strutturale. Per quanto concerne lo stato di manutenzione e di conservazione, non si riscontrano segni di umidità e tracce di nessun tipo.

L'impianto elettrico del box non è rispondente al D.M. 37/08 e il presumibile costo di adeguamento può essere preventivato mediamente in € 600,00 (cfr. All. H.17 Rilievo fotografico).



## 24.6 - STIMA DEI BENI IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Nel seguente schema si riportano i 3 immobili analoghi individuati per l'immobile N.17:

	<b>FONTE</b>	<b>CODICE ANNUNCIO</b>	<b>CAMPIONE</b>	<b>SUPERFICIE (Si)</b>	<b>VALORE UNITARIO (Vi)</b>
1	idealista	23304149	Via Mastrone	36,3 mq	674,93 €/mq
2	idealista	11050168	Via Sicilia	60 mq	583,33 €/mq
3	idealista	9059459	Via Milano	50 mq	400,00 €/mq

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.1 dello schema precedente

<i>TIPO DI COEFFICIENTE</i>	Stato di Conservazione	Superficie	fin	Zona
<i>COEFFICIENTE</i>	1	0,9	1	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 0,9**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente:  $674,93 \text{ €/mq} \times 0,9 = 607,43 \text{ €/mq}$

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.2 dello schema precedente

<i>TIPO DI COEFFICIENTE</i>	Stato di Conservazione	Superficie	fin	Zona
<i>COEFFICIENTE</i>	1	0,9	1	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 0,9**



Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente:  $583,33 \text{ €/mq} \times 0,9 = 524,99 \text{ €/mq}$

❖ **COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO** ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.3 dello schema precedente

TIPO DI COEFFICIENTE	Stato di Conservazione	Superficie	Fin.	Zona
COEFFICIENTE	1	1	1	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 1**

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di apprezzamento è il seguente:  $400,00 \text{ €/mq}$ . Operando la media tra i valori ottenuti si può assumere quale valore unitario medio di mercato, l'importo di  $510,81 \text{ €/mq}$ .

Viene decurtato del 3% e risulta pertanto pari a  $495,49 \text{ €/mq}$ .

La superficie commerciale dell'immobile elaborata secondo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI è pari a mq. 40,63.

E' così scaturita la seguente valutazione sull' immobile oggetto di stima:

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
40,63 mq	495,49 €/mq	20.131,76 €

Si procede a rideterminare la stima tenendo conto delle detrazioni:

–detrazione costi per adeguamento impianto elettrico:	600,00 €
– detrazione aggiornamento catastale	1.000,00 €
– spese tecniche	1.000,00 €
– sanzione amministrativa	<u>1.000,00 €</u>



che sommano 3.600,00 €

Si desume, dunque, il seguente valore finale dell'immobile:

20.131,76 € - 3.600,00 € = 16.531,76€

La sottoscritta stima il più probabile valore di mercato dell'immobile, nel suo insieme alle condizioni attuali, nella suddetta cifra che, ben si arrotonda, ad **€ 16.500,00**.

#### **24.7 - SPECIFICAZIONE IN FORMA TABELLARE DELLE SUPERFICI RILEVATE**

Le dimensioni dell'unità immobiliare sono state accertate in base ai rilievi eseguiti in occasione dell'accesso ai luoghi, ed in base alle rappresentazioni planimetriche, elaborate dalla sottoscritta ed allegate alla presente relazione.

Per il calcolo della consistenza, si è proceduto a misurare la superficie commerciale, seguendo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI e dei suoi allegati, che nel caso specifico non ha comportato l'uso di un coefficiente di omogeneizzazione; tale superficie risulta essere di mq 40,63.

#### **24.8 - VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITÀ IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO**

L'immobile pignorato è di piena proprietà del debitore esecutato e pertanto non è stato necessario verificarne la comoda separabilità in natura.

#### **24.9 - INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Tale immobile è risultato nel possesso del signor Toma Pasqualino, che lo utilizza quale box auto, in forza del contratto di locazione, ad uso non abitativo, del 29/05/2017, stipulato sotto forma di scrittura privata,



registrato a San Severo il 5/06/2017 al n. 2538 serie 3T.

La sottoscritta ha consultato il summenzionato titolo ed è emerso che il canone annuale convenuto dalle parti è stato quantificato in € 840,00.

Si precisa che sia la registrazione che la trascrizione sono intervenute in data anteriore al pignoramento di cui al presente atto.

Il canone pattuito è adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., in quanto risulta pari ad € 70,00 mensili.

La sottoscritta ha infatti provveduto a determinare il giusto canone in considerazione della tipologia dell'immobile, secondo le risultanze dell'OMI Agenzia delle Entrate, Semestre I/2021 (cfr. Allegato "C" - Borsino Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e sulla base degli annunci di locazione immobiliare di autorimesse analoghe della stessa zona.

DA Borsino Immobiliare Agenzia Entrate:

La tabella corrispondente alla locazione fissa un canone da un minimo di 1,7 €/mq. x mese ( $1,7 \text{ €/mq.} \times \text{mese} \times 34 \text{ mq} = 57,80 \text{ €} \times \text{mese}$ ) a un massimo di 2,5 €/mq. x mese ( $2,5 \text{ €/mq.} \times \text{mese} \times 34 \text{ mq} = 85,00 \text{ €} \times \text{mese}$ ).

Giusto Prezzo stimato al 2022 e retrodatato all'anno 2017:

La sottoscritta sulla scorta dei valori risultanti dalle analisi precedenti ha stabilito l'importo congruo alla data attuale, prendendo in considerazione le caratteristiche del cespite in questione, optando per l'importo più basso, pervenendo alla seguente valutazione: 57,80 € x mese.

Tale importo è stato poi retrodatato al 2017, anno della stipula del contratto di locazione, mediante l'applicazione dei codici istat, per permettere un confronto più attendibile con quanto riportato nel contratto di locazione, e risulta pari ad € **54,00**.



Ne consegue che il prezzo convenuto (70,00 € x mese) risulta essere di poco superiore a quello fissato (54,00 € x mese) e pertanto può ritenersi congruo.

**24.10 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Esiste un contratto di locazione, valutato dalla scrivente con un prezzo congruo, sottoscritto e registrato all'Agenzia delle Entrate - sede di San Severo, in data anteriore al pignoramento (cfr. Allegato L.17).

**24.11 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE che risulteranno non opponibili all'acquirente**

Le formalità che saranno cancellate sono le seguenti:

- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 23/04/2010 ai nn. R.G. 8900 e R.P. 6113, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti del Credito Emiliano S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 21/9/2010 ai nn. R.G. 20215 e R.P. 13842 (successivamente modificata con formalità in data 5/10/2010 ai nn. R.G. 21084 e R.P. 14434), formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;



- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 22/10/2010 ai nn. R.G. 22479 e R.P. 15316, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti del Banco di Napoli S.p.a. del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 10/05/2010 ai nn. R.G. 10197 e R.P. 1624 a favore di "Conad Adriatico Società Cooperativa a r.l.";
- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 05/11/2010 ai nn. R.G. 23597 e R.P. 4213. a favore di "Banca della Campania S.p.a.";
- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 03/12/2010 ai nn. R.G. 26053 e R.P. 4814. a favore di "Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. P.A.";
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 03/10/2013 ai nn. R.G. 20027 e R.P. 15275, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di "Banca Intesa S.p.a." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;
- Domanda Giudiziale trascritta a Foggia il 31/07/2014 ai nn. R.G. 14498 e R.P. 11456, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di "Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l." del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera;
- Pignoramento trascritto a Foggia il 30/05/2019 ai nn. R.G. 11784 e R.P. 8995 per cui si procede
- Domanda giudiziale trascritta a Foggia il 09/07/2019 ai nn. R.G. 15232 e R.P. 1563, formalità effettuata per dichiarare l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di Intesa Sanpaolo S.p.a., del fondo patrimoniale costituito in data 04/02/2010 e 05/02/2010 a rogito del notaio [REDACTED] Franco di Lucera.



**24.12 - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI**

L'immobile é stato realizzato previo rilascio della Licenza di Costruzione del 01/07/1976 concessa a Lumento Giovanni.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo sono stati reperiti, oltre al suddetto titolo abilitativo, anche:

- Domanda di Licenza di costruzione del 09/03/1976;
- Comunicazione di scioglimento della condizione e aggiornamento del progetto del 25/05/1976;
- Progetto secondo le condizioni espresse dalla C.E.C. il 04/06/1976;
- Asservimento area a parcheggio del 04/09/1977 con relativo elaborato grafico del piano terra;
- Certificato di ultimazione del 29/10/1977;
- Autorizzazione di Abitabilità del 09/11/1977.

(cfr. Allegato F.17- Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale)

**24.13 - VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

In considerazione della categoria dell'immobile non si è reso necessario predisporre tale documentazione.

**24.14 - CONFORMITÀ URBANISTICO - CATASTALE**

- CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

- DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE SUSCETTIBILI O MENO DI SANATORIA

L'immobile n.17 risulta accatastato, ma manca la planimetria catastale



ed occorre indicare l'indirizzo corretto, pertanto necessita di aggiornamento catastale; i costi per assolvere il suddetto adempimento ammontano ad € 1.000,00.

Riguardo alla verifica della conformità urbanistica ed edilizia, il box ha riportato, rispetto all'elaborato grafico relativo all'asservimento di area a parcheggio del 04/09/1977, la difformità relativa al soppalco e non sono state rinvenute altre tipologie di denunce di lavori presso l'Ufficio tecnico:

La demolizione del soppalco sopramenzionato comporta una spesa pari a 1.000,00 € per spese tecniche e 1.000,00 per opere edili.

## 25. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI

Gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione sono stati suddivisi in 12 lotti, di seguito esplicitati:

### **1° Lotto = Immobile N. 1**

Appartamento + box a San Severo

Prezzo base: **€ 95.000,00**

### **2° Lotto = Immobile N. 2**

Appartamento a San Severo

Prezzo base: **€ 104.700,00**

### **3° Lotto = Immobile N. 3 + Immobile N.17**

Appartamento + box a San Severo

Prezzi: € 75.500,00 + €16.500,00 =

Prezzo base: **€ 92.000,00**



**4° Lotto = Immobile N. 4**

Appartamento a San Severo

Prezzo base: **€ 71.700,00**

**5° Lotto = Immobile N. 5**

Appartamento con giardino a Foce Varano

Prezzo base: **€ 142.500,00**

**6° Lotto = Immobile N. 6 + Immobile N.7**

Villino con giardino a Foce Varano

Prezzi: € 100.000,00 + € 99.000,00 =

Prezzo base: **€ 199.000,00**

**7° Lotto = Immobile N. 8 + Immobile N.9**

Appartamento e box a San Severo

Prezzi: € 69.000,00 + € 10.000,00 =

Prezzo base: **€ 79.000,00**

**8° Lotto = Immobile N. 10 + Immobile N. 16**

Appartamento e box a San Severo

Prezzi: € 72.200,00 + € 11.600,00 =

Prezzo base: **€ 83.100,00**

**9° Lotto = Immobile N. 11**



Appartamento

Prezzo base: € 65.500,00

**10° Lotto = Immobilie N.12 + Immobili N. 13**

Appartamento e box a San Severo

Prezzo base: € 129.700,00

**11° Lotto = Immobilie N. 14**

Magazzino

Prezzo base: € 18.8

**00,00**

**12° Lotto = Immobilie N. 15**

Magazzino

Prezzo base: € 21.800,00

L'importo complessivo della stima dei cespiti di questa  
procedura ammonta ad € 1.103.500,00.

#### **24. ELENCO ALLEGATI**

**Allegato A** - Verbali di sopralluogo

**Allegato B** - Estratti atti di matrimonio

**Allegato C** - Borsini banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare  
dell'Agenzia delle Entrate

**Allegati relativi all'immobile N.1**



**Allegato D.1** – Documentazione catastale

**Allegato E.1** - Sovrapposizione ortofoto e planimetria catastale

**Allegato F.1** –Documentazione reperita presso l’Ufficio Tecnico Comunale

**Allegato G.1** –Pianta dello stato di fatto (scala 1:100)

**Allegato H.1** – Rilievo fotografico

**Allegato I.1** – Tabella riepilogativa

**Allegato L.1** – APE

**Allegati relativi all’immobile N.2**

**Allegato D.2** – Documentazione catastale

**Allegato E.2** - Sovrapposizione ortofoto e planimetria catastale

**Allegato F.2** –Documentazione reperita presso l’Ufficio Tecnico Comunale

**Allegato G.2** –Pianta dello stato di fatto (scala 1:100)

**Allegato H.2** – Rilievo fotografico

**Allegato I.2** - Tabella riepilogativa

**Allegato L.2** – APE

**Allegato M.2** – Contratto di locazione

**Allegati relativi all’immobile N.3**

**Allegato D.3** – Documentazione catastale

**Allegato E.3**- Sovrapposizione ortofoto e planimetria catastale

**Allegato F.3** –Documentazione reperita presso l’Ufficio Tecnico Comunale

**Allegato G.3** –Pianta dello stato di fatto (scala 1:100)

**Allegato H.3** – Rilievo fotografico

**Allegato I.3** - Tabella riepilogativa

**Allegato L.3**- APE

**Allegati relativi all’immobile N.4**



**Allegato D.4** – Documentazione catastale

**Allegato E.4** - Sovrapposizione ortofoto e planimetria catastale

**Allegato F.4** –Documentazione reperita presso l’Ufficio Tecnico Comunale

**Allegato G.4** –Pianta dello stato di fatto (scala 1:100)

**Allegato H.4** – Rilievo fotografico

**Allegato I.4** - Tabella riepilogativa

**Allegato L.4**– APE

**Allegati relativi all’immobile N.5**

**Allegato D.5** – Documentazione catastale

**Allegato E.5** - Sovrapposizione ortofoto e planimetria catastale

**Allegato F.5** –Documentazione reperita presso l’Ufficio Tecnico Comunale

**Allegato G.5** –Pianta dello stato di fatto (scala 1:100)

**Allegato H.5** – Rilievo fotografico

**Allegato I.5** - Tabella riepilogativa

**Allegato L.5** – APE

**Allegati relativi all’immobile N.6**

**Allegato D.6** – Documentazione catastale

**Allegato E.6**- Sovrapposizione ortofoto e planimetria catastale

**Allegato F.6** –Documentazione reperita presso l’Ufficio Tecnico Comunale

**Allegato G.6** –Pianta dello stato di fatto (scala 1:100)

**Allegato H.6** – Rilievo fotografico

**Allegato I.6** - Tabella riepilogativa

**Allegato L.6** – APE

**Allegati relativi all’immobile N.7**

**Allegato D.7** – Documentazione catastale



**Allegato E.7** - Sovrapposizione ortofoto e planimetria catastale

**Allegato F.7** - Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale

**Allegato G.7** - Pianta dello stato di fatto (scala 1:100)

**Allegato H.7** - Rilievo fotografico

**Allegato I.7** - Tabella riepilogativa

**Allegato L.7** - APE

**Allegati relativi all'immobile N.8**

**Allegato D.8** - Documentazione catastale

**Allegato E.8** - Sovrapposizione ortofoto e planimetria catastale

**Allegato F.8** - Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale

**Allegato G.8** - Pianta dello stato di fatto (scala 1:100)

**Allegato H.8** - Rilievo fotografico

**Allegato I.8** - Tabella riepilogativa

**Allegato L.8** - APE

**Allegati relativi all'immobile N.9**

**Allegato D.9** - Documentazione catastale

**Allegato E.9** - Sovrapposizione ortofoto e planimetria catastale

**Allegato F.9** - Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale

**Allegato G.9** - Pianta dello stato di fatto (scala 1:100)

**Allegato H.9** - Rilievo fotografico

**Allegato I.9** - Tabella riepilogativa

**Allegati relativi all'immobile N.10**

**Allegato D.10** - Documentazione catastale

**Allegato E.10** - Sovrapposizione ortofoto e planimetria catastale

**Allegato F.10** - Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale



**Allegato G.10** -Pianta dello stato di fatto (scala 1:100)

**Allegato H.10** - Rilievo fotografico

**Allegato I.10** - Tabella riepilogativa

**Allegato L.10** - APE

**Allegati relativi all'immobile N.11**

**Allegato D.11** - Documentazione catastale

**Allegato E.11** - Sovrapposizione ortofoto e planimetria catastale

**Allegato F.11** -Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale

**Allegato G.11** -Pianta dello stato di fatto (scala 1:100)

**Allegato H.11** - Rilievo fotografico

**Allegato I.11** - Tabella riepilogativa

**Allegato L.11** - APE

**Allegati relativi all'immobile N.12**

**Allegato D.12** - Documentazione catastale

**Allegato E.12**- Sovrapposizione ortofoto e planimetria catastale

**Allegato F.12** -Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale

**Allegato G.12** -Pianta dello stato di fatto (scala 1:100)

**Allegato H.12** - Rilievo fotografico

**Allegato I.12** - Tabella riepilogativa

**Allegato L.12** - APE

**Allegati relativi all'immobile N.13**

**Allegato D.13** - Documentazione catastale

**Allegato E.13** - Sovrapposizione ortofoto e planimetria catastale

**Allegato F.13** -Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale

**Allegato G.13** -Pianta dello stato di fatto (scala 1:100)



**Allegato H.13** - Rilievo fotografico

**Allegato I.13** - Tabella riepilogativa

**Allegati relativi all'immobile N.14**

**Allegato D.14** - Documentazione catastale

**Allegato E.14** - Sovrapposizione ortofoto e planimetria catastale

**Allegato F.14** - Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale

**Allegato G.14** - Pianta dello stato di fatto (scala 1:100)

**Allegato H.14** - Rilievo fotografico

**Allegato I.14** - Tabella riepilogativa

**Allegati relativi all'immobile N.15**

**Allegato D.15** - Documentazione catastale

**Allegato E.15** - Sovrapposizione ortofoto e planimetria catastale

**Allegato F.15** - Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale

**Allegato G.15** - Pianta dello stato di fatto (scala 1:100)

**Allegato H.15** - Rilievo fotografico

**Allegato I.15** - Tabella riepilogativa

**Allegati relativi all'immobile N.16**

**Allegato D.16** - Documentazione catastale

**Allegato E.16** - Sovrapposizione ortofoto e planimetria catastale

**Allegato F.16** - Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale

**Allegato G.16** - Pianta dello stato di fatto (scala 1:100)

**Allegato H.16** - Rilievo fotografico

**Allegato I.16** - Tabella riepilogativa

**Allegati relativi all'immobile N.17**

**Allegato D.17** - Documentazione catastale



**Allegato E.17** - Sovrapposizione ortofoto e planimetria catastale

**Allegato F.17** - Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale

**Allegato G.17** - Pianta dello stato di fatto (scala 1:100)

**Allegato H.17** - Rilievo fotografico

**Allegato I.17** - Tabella riepilogativa

**Allegato L.17** - Contratto di locazione

Con la presente relazione, costituita da 235 pagine e 118 allegati, la scrivente ritiene di aver risposto esaurientemente ai quesiti posti e di avere assolto completamente il mandato assegnatole, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento; provvede al deposito telematico e all'invio a mezzo pacchi Raccomandati della Relazione e degli Allegati ai debitori eseguiti.

Esperto del Giudice

Foggia, 11/03/2022

Arch. Ir. Silvana Corvino

