

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

## **SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Relazione di**

**CONSULENZA TECNICA d'ufficio**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.65/20 Reg. G. Es.**



## **PREMESSA**

Il sottoscritto arch. BONCRISTIANO MATTEO, nato a San Severo (FG) e residente a San Severo alla via Arco, n°1, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia con il n° 1209, avente Studio Tecnico in San Severo alla via Daunia, 29, per incarico ricevuto dal Giudice Dott.ssa RIGNANESE Stefania, del Tribunale di Foggia, con giusto decreto di nomina del 11/04/2021, e giuramento telematico, in merito alla Procedura esecutiva immobiliare iscritta al **N. 65/20** del Reg. G. Es., promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] Salvatore, redige la presente relazione di stima al fine di definire il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari site in abitato di San Severo (FG).

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

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

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

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

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

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

*(e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*

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

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

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

## RISPOSTA AI QUESITI

Tutto ciò premesso, lo scrivente C.T.U., dopo aver eseguito le opportune ispezioni preliminari presso gli uffici pubblici competenti (Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Uffici Tecnici e Demografici Comunali), e dopo aver estratto il Certificato di Residenza del debitore e stato di famiglia (**Allegato A**) ha provveduto a predisporre il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali presso l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'accesso alle unità immobiliari per le operazioni peritali, previa comunicazione alle parti tramite raccomandata A/C-pec (**Allegato B**), inizialmente previsto per i giorni 24 gennaio e 03 febbraio 2022, è avvenuto, , in data 11.02.2022, il tutto secondo il verbale allegato (**Allegato C**).

### QUESITO 1-1BIS-TER-QUATER-QUINQUES

La documentazione presente nel fascicolo risponde a quanto dettato dalla norma e nello specifico dall'art. 567 c.p.c.. Risulta corrispondenza dei dati catastali delle unità immobiliari con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Non risulta, alla data attuale, altra procedura esecutiva gravante sul medesimo immobile.

In riferimento al regime patrimoniale del debitore, il signor [REDACTED] [REDACTED] risulta aver contratto matrimonio con la signora [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] (**Allegato D**).

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

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate nel Comune di San Severo alla via Cantatore n.3, distinte al Catasto Fabbricati dalla Particella 851 sub 8-39 del foglio 30, risultano ad oggi essere di proprietà esclusiva del signor [REDACTED]

Le unità immobiliari, risultano pervenute al signor [REDACTED] per la quota di 1/3 dal signor [REDACTED] con atto del notaio [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 26.05.2010 ai nn 11512/7890 e per la quota di 1/3 dal signor [REDACTED] a seguito di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Foggia in data 30.11.2010, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 28.12.2010 ai nn. 28051/18660.

Ai signor [REDACTED] [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/3 le unità immobiliari risultano pervenute per trasferimento emesso dal Tribunale di Foggia in

data 18.02.2002, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 08.03.2002  
ai nn. 5575/3984 dalla signora [REDACTED]

[REDACTED] i beni risultano pervenuti per compravendita del 23.01.1980 a firma del [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Decreto emesso dalla [REDACTED] data 07.10.2010

Trascritto in data 21.10.2010 ai nn. 22313/3963

*A favore:*

[REDACTED]

*Contro:*

[REDACTED]

**IPOTECA LEGALE**

Foglio 30 – Part.851 Sub 8

Foglio 30 – Part.851 Sub 39

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Decreto Tribunale di Foggia in data 09.04.2018

Trascritto in data 17.10.2019 ai nn. 21911/3155

*A favore:*

[REDACTED]

*Contro:*

[REDACTED]

**IPOTECA GIUDIZIALE**

Foglio 30 – Part.851 Sub 8

Foglio 30 – Part.851 Sub 39

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto [REDACTED]

Trascritto in data 02.03.2020 ai nn. 4544/3497

*A favore:*

[REDACTED]

*Contro:*

[REDACTED]

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Foglio 30 – Part.851 Sub 8

Foglio 30 – Part.851 Sub 39

**QUESITO 2-2BIS**

Le unità immobiliari oggetto dell'attuale elaborato, identificate al Catasto Fabbricati dalla Particella 851,

Sub 8-39 del Foglio 30, risulta essere:

**UNITA' A (Foglio 30 Particella 851 sub 8)**

**ABITAZIONE** Cat. A/3 (*Abitazione di tipo economico*), Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie totale 152 mq, totale escluso le aree scoperte di 143 mq, rendita 772,10, ubicata al piano terzo, scala A, di un fabbricato condominiale recante accesso dal civico 3 di via Cantatore; confina con vano scala condominiale, ascensore condominiale ed altre migliori proprietà.

**UNITA' B (Foglio 30 Particella 851 sub 39)**

**AUTORIMESSA** Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 16 mq, Superficie totale 19 mq, rendita 52,06, ubicata al piano scantinato di un fabbricato condominiale e recante accesso dal civico 3 di via Cantatore; individuato come box n.14, confina con area di manovra, locale boxes 13 e 15 ed altre migliori proprietà.

Lo scrivente CTU ha effettuato tutte le dovute verifiche ed estrapolato tutti i dati dall'Agenzia delle Territorio, il tutto come meglio si evince dalle visure catastali storiche, estratti di mappe e visure planimetriche (**Allegato F**). Le unità immobiliari risultano essere ubicate in zona periferica della Città di San Severo, quasi al confine ovest della città. (*Figura n. 1*). L'area in cui è ubicato il fabbricato comprendente le unità di nostro interesse è individuata all'interno del P.U.G. (Piano Urbanistico Generale) della Città di San Severo come *Aree residenziale di completamento intensiva* (Figura n.2).



● Fabbricato di interesse

Ortofoto San Severo  
Figura n. 1



○ Zona Br4 - Aree residenziali di completamento intensive

*Stralcio del P.U.G. del Comune di San Severo  
Figura n.2*

L'immobile fa parte di un fabbricato costituito da cinque livelli fuori terra (Figura n.3).



*Figura n.3*



Il fabbricato è ubicato in zona esclusivamente residenziale, nata da lottizzazione risalenti agli anni settanta ed ottanta del secolo scorso.

Posto in prossimità della strada provinciale n.30 che collega la Città di San Severo con la città di Torremaggiore.

L'area si trova nei pressi di una zona industriale-produttiva della città, ed in adiacenza con aree agricole ed aree di espansione (Figura n.4).



- Fabbricato di interesse
- S. P. 30 che collega San Severo con Torremaggiore
- Lottizzazione residenziale
- Area industriale - produttiva

Figura n.4

La zona possiede una buona urbanizzazione primaria ed una discreta urbanizzazione secondaria, è caratterizzata da una non elevata densità abitativa e costruttiva, con edifici residenziali a 3-4-5-6 piani fuori terra, e risulta servita da: istituti scolastici, istituti religiosi ed piccole attività commerciali.

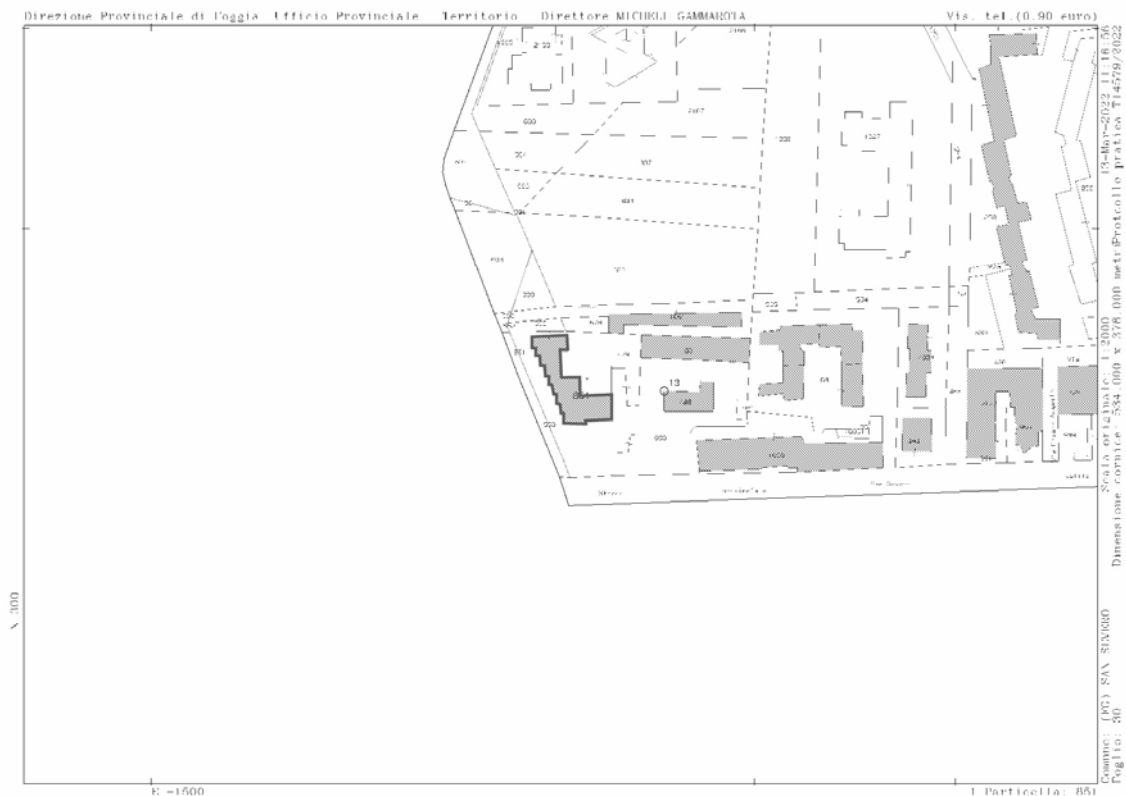
Nella **Figura n.5** viene sovrapposto l'estratto di mappa catastale del Foglio 30 Particella 851 della Città di San Severo (Fg), con la cartografia presente nelle mappe consultabili dallo sportello telematico, al fine di verificare la corrispondenza dell'area e del fabbricato.



(sovrapposizione su cartografia catastale)

Figura n.5

Nella **Figura n.6**, viene individuato l'immobile nella mappa del Foglio 30 Particella 851 di S. Severo (Fg).



(individuazione fabbricato sulla mappa catastale)

Figura n.6

Nella **Figura. n.7**, viene individuato l'immobile nell'ortofoto della Città di San Severo.



*(individuazione fabbricato su ortofoto)  
Figura n.6*

### **QUESITO 3**

#### **LOTTO 1**

#### **UNITA' A**

L'unità immobiliare è ubicata al piano terzo del fabbricato condominiale.

Al fabbricato si accede da cancello metallico ubicato al civico 3 di via Castellana e, dopo aver attraversato una piccola area esterna, attraverso un portoncino si accede al vano scala in cui è ubicato anche l'ascensore condominiale.

La porta caposcala dell'appartamento posta sul pianerottolo a destra del piano terzo è del tipo blindato.

L'unità immobiliare si presenta in ottime condizioni manutentive ed è composta di ingresso, sala pranzo, cucinino, ripostiglio/lavanderia, soggiorno, oltre ad un corridoio che disimpegna tre stanze da letto (una attualmente adibita a studio) ed un servizio igienico, il tutto con un'altezza interna di m 2,80.

Trova affaccio, su complessivi sei balconi, lungo l'asse est-ovest.

Gli infissi esterni sono in legno, del tipo douglas, con vetro singolo e tapparelle in pvc.

Gli infissi interni sono in legno con inserti in vetro.

Le pareti sono intonacate con pittura a civile ed alcune presentano carta da parati.

Il riscaldamento è garantito da caldaia standard, ubicato dentro lo spazio riscaldato con sistema di riscaldamento a termosifoni in ghisa. Nella sala pranzo è presente un condizionato, del tipo split a parete.

La pavimentazione è in monocottura delle dimensioni 25x25 cm colore chiaro; la cucina, la lavanderia ed il bagno presentano un rivestimento a tutt'altezza. Il servizio igienico è completo di tutti i sanitari.

L'impianto elettrico rispetta i requisiti dell'epoca di costruzione.

La distribuzione interna presenta piccole difformità rispetto alla planimetria catastale e all'elaborato grafico presente presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo.

#### UNITA' B

Si accede attraverso cancello metallico e successiva rampa carrabile di ingresso al piano seminterrato.

Il locale è di forma rettangolare con porta metallica a battente. E' presente impianto elettrico di illuminazione.

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

### QUESITO 4-4BIS

#### SUPERFICI RILEVATE LOTTO 1

##### UNITA' A

<b>A</b>	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	<b>144,00 MQ</b>
<b>B</b>	PERTINENZA ESCUSIVA DI ORNAMENTO (BALCONI) OMOGENEIZZATA AL 30%	<b>10,50 MQ</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE A+B</b>		<b><u>154,50 MQ</u></b>

##### UNITA' B

<b>A</b>	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	<b>21,00 MQ</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE A</b>		<b><u>21,00 MQ</u></b>

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

Il valore di mercato per un immobile ad uso residenziale (Unità A), con medesima ubicazione nella Città di San Severo, in condizione normali, è variabile da €/m<sup>2</sup> 800,00 a €/m<sup>2</sup> 1.000,00.

Il valore di mercato per un immobile ad uso box (Unità B), con medesima ubicazione nella Città di San Severo, in condizione normali, è variabile da €/m<sup>2</sup> 400,00 a €/m<sup>2</sup> 600,00.

In considerazione dell'ubicazione delle unità immobiliari, della presenza dei trasporti pubblici, dei servizi e del verde pubblico e nella dotazione di parcheggi; delle caratteristiche costruttive del fabbricato, del livello manutentivo, delle finiture interne ed esterne e delle caratteristiche architettoniche; della dotazione di impianti; delle parti comuni di pertinenza ed i servizi comuni; delle caratteristiche interne di affaccio, veduta, panoramicità, luminosità, si applica un valore pari a €/m<sup>2</sup> 900,00 per l'unità A ed un valore pari a €/m<sup>2</sup> 500,00 per l'unità B

**UNITA' A= 154,50 MQ X 950,00 = 146.775,00 EURO**

**UNITA' B= 21,00 MQ X 500,00 = 10.500,00 EURO**

**TOTALE A+B = 157.275,00 EURO**

**Il valore di mercato**, inteso come il risultato del valore complessivo sopra individuato, al netto di tutte le riduzioni apportate, considerato che:

- risulta una difformità urbanistica e catastale del piano primo;
- la difformità sopra indicata risulta sanabili attraverso un intervento in Sanatoria;
- il costo degli oneri comunali, compreso i costi tecnici, si determinano presumibilmente in **euro 1.300,00;**

risulterà essere:

**VALORE DI MERCATO LOTTO = 157.275,00 – 1.300,00 = 155.975,00 EURO = 156.000,00 EURO**

Tutto quanto sopra premesso e riportato, considerando i valori di riferimento e le superfici dei beni situati nel territorio comunale di San Severo, è possibile assumere come più probabile valore di mercato delle unità immobiliari alla data attuale la somma di **euro 156.000,00**.

## **QUESITO 5**

Le unità immobiliari oggetto di stima non risultano essere beni indivisi.

## **QUESITO 6**

### **LOTTO 1**

#### **UNITA' A - ABITAZIONE**



- via Cantatore n.3 ubicata al piano terzo scala A, con superficie commerciale totale di 154,50 mq; (Rif. Cat.: Particella 851, Sub 8 del Foglio 30, di tipo A/3 (Abitazione di tipo econonimo), Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie totale 152 mq, totale escluso le aree scoperte di 143 mq, rendita 772,10;
- confina con vano scala condominiale, ascensore condominiale ed altre migliori proprietà.

#### **UNITA' B - AUTORIMESSA**

- Via Cantatore n.3, ubicata al piano scantinato, individuata con box 14, con superficie commerciale totale di 21,00 mq (Rif. Cat. Particella 851, Sub 39 del Foglio 30), Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 16 mq, Superficie totale 19 mq, rendita 52,06;
- confina con area di manovra, locale boxes 13 e 15 ed altre migliori proprietà.

**VALORE LOTTO: 156.000,00 EURO**

## **QUESITO 7**

Le unità immobiliari, anche da riscontro dell'intestazione delle utenze, risultano essere occupata dalla signor  e dalla signora .

## **QUESITO 8-9**

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

## **QUESITO 10**

Il fabbricato è composto da cinque livelli fuori terra con struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura con finitura a mattoncino a faccia-vista o rivestite in materiale tipo travertino.

Il CTU, previa richiesta di accesso agli atti, ha eseguito un'ispezione presso gli Uffici Tecnici del Comune di San Severo (Fg), nella quale si riscontra che la costruzione risulta legittimata con Licenza di Costruzione n.6 del 29.04.76 e Licenza di Costruzione n.11 del 09.08.1976.

Nell'archivio risulta un Certificato di Ultimazione lavori rilasciato dal Comune in data 17.07.1979, (**Allegato I**). Non risulta presente il Certificato di Abitabilità/agibilità.

L'unità immobiliare residenziale individuata come Unità A, risulta all'attualità in parziale difformità rispetto alle planimetrie presenti a livello urbanistico e catastale.

Tale situazione può essere sanata, , attraverso un titolo abilitativo in Sanatoria.

## **QUESITO 11**

L'unità immobiliare A è attualmente sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) che è stato redatto dal Geom. LIBERATORE Michele in qualità di tecnico abilitato ed allegata alla presente perizia (**Allegato L**).

## **SPECCHIO RIEPILOGATIVO**

**VALORE DI MERCATO LOTTO = 156.000,00 EURO**

### **UNITA' A**

- Appartamento residenziale sito nel Comune di San Severo alla via Cantatore n.3, piano terzo scala A;
- Rif. Cat.: Particella 851, Sub 8 del Foglio 30;
- confina con vano scala condominiale, ascensore condominiale ed altre migliori proprietà.
- Proprietà: [REDACTED]
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:
  - IPOTECA LEGALE del 07.10.2010– TRASCritto 21.10.2010 NN. 22313/3963;
  - IPOTECA GIUDIZIALE del 09.04.2018 - TRASCritto 17.10.2019 NN. 21911/3155;
  - VERBALE DI PIGN. IMMOBILI del 28.01.2020 - TRASCritto 02.03.2020 NN. 4544/3497;
- L'unità immobiliare risulta occupata dalla proprietà;
- L'unità immobiliare risulta difforme come diversa distribuzione;
- Non risulta il certificato di Agibilità/abitabilità;

### **UNITA' B**

- Autorimessa sito nel Comune di San Severo alla via Cantatore n.3, piano scantinato;
- Rif. Cat.: Particella 851, Sub 39 del Foglio 30;
- confina area di manovra, locale boxes 13 e 15 ed altre migliori proprietà;
- Proprietà: [REDACTED]
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:
  - IPOTECA LEGALE del 07.10.2010– TRASCritto 21.10.2010 NN. 22313/3963;
  - IPOTECA GIUDIZIALE del 09.04.2018 - TRASCritto 17.10.2019 NN. 21911/3155;
  - VERBALE DI PIGN. IMMOBILI del 28.01.2020 - TRASCritto 02.03.2020 NN. 4544/3497;
- L'unità immobiliare risulta occupata dalla proprietà;
- L'unità immobiliare risulta conforme;
- Non risulta il certificato di Agibilità/abitabilità;

Tanto il sottoscritto presenta ad evasione dell'incarico gentilmente affidatogli.

San Severo, 13 marzo 2022

**IL C.T.U.**

Arch. BONCRISTIANO Matteo



**ALLEGATI:**

- A** Certificato cumulativo (Residenza e stato di famiglia) PRATTICCHIZZO Salvatore
- B** N.3 Comunicazione operazioni peritali  
N.6 Ricevuta consegna pec;  
N.3 Raccomandata;
- C** Verbale operazione peritali;
- D** Certificato di matrimonio PRATTICCHIZZO Salvatore
- E** Ispezione Ipotecaria Ordinaria (F. 30, P.IIa 8511, Sub 8);
- F** Visura storica (F. 30, P.IIa 8511, Sub 8);  
Visura storica (F. 30, P.IIa 8511, Sub 39);  
Estratto di mappa (F. 30, P.IIa 851);  
Planimetria catastale (F. 30, P.IIa 851, Sub 8);  
Planimetria catastale (F. 30, P.IIa 851, Sub 39);
- G** Rilievo planimetrico (F. 30, P.IIa 851, Sub 8);  
Rilievo planimetrico (F. 30, P.IIa 851, Sub 39);
- H** Allegato fotografico n.18 fotografie;
- I** Accesso atti Comune di San Severo  
Licenza di Costruzione n.6 del 29.04.1976  
Licenza di Costruzione n.11 del 9.08.1976  
Certificato di ultimazione lavori;
- L** Attestato di Prestazione Energetica;  
Consegna invio A.P.E. alla Regione Puglia;  
Copia del documento di riconoscimento.