



STUDIO TECNICO  
ING. ANTONIO MARCO SALANDRA

## TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. M PALAGANO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 471/19 R.G.E.

Promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Descrizione Elaborati:

RELAZIONE GENERALE DI STIMA

Scala:

Elaborato n.:

Data:

EL. 01

### Il Tecnico

Ing. Antonio Salandra

S T U D I O T E C N I C O D I I N G E G N E R I A

VIA CAIROLI N° 50/52 - 71036 LUCERA (FG) - Tel:0881/200.347 - Fax:0811/188.0105 - cell.:338.3732511

email: [ing.salandra@libero.it](mailto:ing.salandra@libero.it)

pec: [antonio.salandra@ingpec.eu](mailto:antonio.salandra@ingpec.eu)



TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. M. PALAGANO

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 471/19 R.G.E.

*Promossa da*

*contro*

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

**RELAZIONE**

**di**

**PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**



## INDICE DEI CAPITOLI

### ➤ PREMESSA

### ➤ RISPOSTE AI QUESITI

#### 1.0 QUESITO 1

- 1.1. Completezza documenti di cui all'art. 567
- 1.2. Ricostruzione vicende traslative
- 1.3. Corrispondenza dei dati catastali
- 1.4. Sussistenza altre procedure esecutive
- 1.5. Regime patrimoniale del debitore

#### 2.0 QUESITO 2

- 2.1. Identificazione dei beni
- 2.2. Esatta individuazione dei beni

#### 3.0 QUESITO 3

- 3.1. Descrizione analitica dei beni

#### 4.0 QUESITO 4

- 4.1. Stima dei beni
- 4.2. Specificazione delle superfici rilevate

#### 5.0 QUESITO 5

- 5.1. Verifica della comoda separabilità

#### 6.0 QUESITO 6

- 6.1. Individuazione e descrizione del lotto

#### 7.0 QUESITO 7

- 7.1. Stato di possesso dei beni

#### 8.0 QUESITO 8

- 8.1. Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

#### 9.0 QUESITO 9

- 9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

#### 10.0 QUESITO 10

- 10.1 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni.



10.2 Dichiarazione di agibilità

10.3 Regolarità catastale

**11.0 QUESITO 11**

11.1 Attestato di prestazione energetica

**12.0 CONCLUSIONI – Scheda di sintesi**



## ALLEGATI

- A – Ordinanza di nomina
- B – Comunicazioni inizio operazioni peritali
- C – Verbali di sopralluogo
- D – Visure presso la Conservatoria dei RR. II.
- E – Atto di provenienza
- F – Visure catastali aggiornate
- G – Mappa censuaria
- H – Planimetrie catastali
- I – Documentazione tecnica prodotta dall'U.T.C. di San Severo
- J – Individuazione fabbricato con ortofoto
- K – Regime patrimoniale del debitore
- L – Doc. amm.re di condominio
- M – Stato di possesso dei beni
- N – Rassegna fotografica
- O – Rilievo Planimetrico del compendio pignorato
- P – Valutazione del Lotto
- Q – APE

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^



## 0.0 - PREMESSA

Con convocazione via PEC della Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia, il sottoscritto ing. Antonio SALANDRA con studio in Lucera alla via Cairoli n. 52, veniva convocato per il giorno 04/03/2021 per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva n. 471/19 R.G.E. Imm. promossa da [REDACTED] con sede in [REDACTED] n. [REDACTED] - 24100 [REDACTED] (BG) c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED] / [REDACTED] / [REDACTED] , c.f. [REDACTED] secondo i quesiti che di seguito vengono riportati; successivamente, in ragione dell'emergenza sanitaria COVID 19, la suddetta cancelleria comunicava che si procedeva all'affidamento dell'incarico con modalità digitali con onere dell'esperto designato di provvedere a prestare giuramento con dichiarazione sottoscritta con firma digitale. Pertanto, così come disposto dal G.E., il sottoscritto depositava in data 03/03/2021 atto telematico firmato digitalmente contenente dichiarazione di accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito. (All. A)

### Quesiti:

*“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto al:*

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

**1.bis - Ricostruzione 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

In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale



ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.

**1.ter – Verifica 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.( In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.)

**1. quater – Verifica sussistenza altre procedure esecutive** gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali

**1.quinquies – Verifica regime patrimoniale del debitore** gravanti sul medesimo immobile: 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. Identificazione dei beni** comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni:

**2.bis – Esatta individuazione** dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortafoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in .risposta al presente .quesito e corredando la perizia. di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i

**3. Analitica descrizione dei beni** mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala; e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento

**4. Stima dei beni** in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione ' del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di



manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti . ai fini delle operazioni di bonifica ove siano' presenti rifiuti tossici o nocivi

- 4.- bis – Specificazione delle superfici rilevate** 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. Verifica della comoda separabilità** in caso di 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. Individuazione e descrizione dei lotti** da porre in vendita, indicando per ciascuno ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base
- 7. Individuazione dello stato di possesso dei beni**, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'Ici/Imu) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni
- 8. Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri** anche di natura condominiale (\*), gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
- (\*) Indichi, in particolare: l'importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso, le domande giudiziali



(precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziari di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*

**9. Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri** gravanti sui beni, che saranno cancellati o che non risulteranno non opponibili all'acquirente

**10. Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni**, 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. Verifica sussistenza attestato di prestazione energetica**, 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 staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria

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

- a. accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b. verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni
- c. accertare se siano stati costruiti prima del 10.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa
- d. verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto 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 sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione

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

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge: che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi';

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 sovra ordinati e dai regolamenti locali;

#### **12.Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per**

l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

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



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Eseguite le relative indagini catastali e rilevati successivamente i dati e gli elementi necessari per lo svolgimento dell'incarico peritale, verificati i luoghi interessati dalla procedura di espropriazione, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, riportando in essa le relative risultanze e conclusioni.

Dalla descrizione dei beni riportata nell'Atto di Pignoramento relativo alla Proc. Esec. Imm. n. 471/19 si riscontra che gli immobili sottoposti a pignoramento sono i seguenti:

- 1. Appartamento** per civile abitazione, posto al terzo piano, avente ingresso comune da via O. Castelli n. 34 ed ingresso privato dalla porta a destra, salite le scale sul relativo pianerottolo, distinto dal numero interno 11 (undici), composto di tre vani utili ed accessori di cucina, bagno, disimpegno e ripostiglio, confinante con la detta pubblica via, vano scala condominiale, proprietà \_\_\_\_\_ e proprietà \_\_\_\_\_

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo al foglio 31, particella 3083 sub 29, via Orazio Castelli n. 34, p. 3, z. c.l, cat. A/3, cl. 4, v. 5, RC Euro 593,93 ", di proprietà di \_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_

<b>Regione</b>	Puglia	<b>Provincia</b>	FG
<b>Indirizzo</b>	Via Orazio Castelli n. 34		
<b>Comune</b>	SAN SEVERO		
<b>Latitudine</b>	41.687558		41°41'15.2"N
<b>Longitudine</b>	15.383845		15°23'01.8"E





immobile, via Orazio Castelli n. 34- 71016 San Severo (FG)

### Operazioni peritali

Dopo aver esaminato gli atti, a seguito dei periodi di sospensione delle attività di sopralluogo per l'emergenza sanitaria e successivamente per la momentanea indisponibilità della debitrice, che comunque manifestava l'intenzione di collaborare con il CTU, Il sottoscritto riusciva a fissare il sopralluogo in data 25/11/2021 alle ore 15,30, presso gli immobili da periziare, siti in Comune di SAN SEVERO (FG) Via Orazio Castelli n. 34, dandone comunicazione al debitore e alla parte creditrice a mezzo raccomandata ed a mezzo PEC. (cfr. All. B).

In tale data il sottoscritto giunto sui luoghi all'ora stabilita, trovava convenuto la sig.ra \_\_\_\_\_ ed il sig. \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) i quali permettevano l'accesso ai luoghi. Pertanto, il sottoscritto ha proceduto all'ispezione dell'immobile, al suo rilievo e verifica della dotazione impiantistica, alla constatazione del grado di finitura e manutenzione, e dello stato di possesso, effettuando nell'occasione ampia rassegna fotografica. Il tutto secondo i quesiti dell'ill.mo G.E., come riportato nel verbale di sopralluogo (cfr. All. C).

Inoltre il sottoscritto produceva copia digitale dell'atto di provenienza esibito dalla parte debitrice su richiesta del CTU.



Il sottoscritto, inoltre, eseguirà indagini presso:

- l'Uff. Tecnico del Comune di SAN SEVERO (FG);
- l'Uff. "Stato civile" del comune di SAN SEVERO (FG);
- l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare l'Agenzia del Territorio di Foggia.

#### DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

- **presso l'Agenzia del Territorio di Foggia**
  - ispezione ipotecaria elenco formalità
  - visura catastale storica per immobile aggiornata
  - estratto di mappa catastale
  - planimetria catastale

per gli immobili al Foglio 31 P.IIa 3083, Sub. 29 oggetto della procedura

- **presso l'Ufficio Tecnico del Comune di SAN SEVERO**
  - Permesso di costruire N. 42 del 27/10/1965
  - Certificato di Ultimazione del 30/05/1967
  - Autorizzazione di Abitabilità n. 1308 del 17/05/1967
  - Certificato di Ultimazione del 20/04/1968 (piano attico)
  - Autorizzazione di Abitabilità n. 1065 del 02/05/1968 (piano attico)
- **presso l'Ufficio Stato Civile del comune di SAN SEVERO**
  - *Estratto dell'Atto di matrimonio* di \_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_
  - *Certificato di residenza* di \_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_



## RISPOSTE AI QUESITI

### 1.0 QUESITO 1

#### 1.1 Completezza documenti (art. 567, comma 2, cp.c.)

Documentazione presente in atti:

- Certificazione notarile a firma del Notaio Dott. Ambrogio ROMANO di Benevento (BN) del 28/02/2020 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- Nota di Trascrizione del pignoramento del 30/12/2019 Reg. part. 21800 Reg. gen. 28432

Pertanto la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal legale del creditore procedente è da considerarsi completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

#### 1.2. Ricostruzione vicende traslative

Sulla scorta della suddetta documentazione, riscontrata la continuità storica delle trascrizioni ed accertata la regolarità degli atti di trasferimento e delle relative note di trascrizione, lo scrivente ha individuato la seguente:

### **CRONISTORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETÀ**

#### *degli immobili pignorati*

#### ➤ **Immobile F. 31 p.IIa 3083 sub 29 - Appartamento Via O. Castelli n. 34 – San Severo**

- L'immobile attualmente appartiene per 1/1 di piena proprietà a \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ per essere a questa pervenuto per Atto di compravendita a rogito del Notaio La Monaca Emma del 27/07/2006 rep.62808/15616 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi



Pubblicità Imm/re) di Foggia ai NN. 12658/18492 del 29/07/2006, da **BARLETTA**

nato in il e . . . . . nata in

il . . . . .

- Ai predetti e l'immobile era pervenuto con Atto di compravendita a rogito del Notaio Orsi Aleardo del 12/06/1967 rep. 6218/1179, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Imm/re) di Lucera ai NN. 157434/13547 del 17/06/1967, da . . . . . nato in il . . . . .

### **1.3 Corrispondenza dei dati catastali**

L'immobile oggetto della presente procedura risulta riportato in NCEU del Comune di SAN SEVERO (FG) al :

**Foglio 31, particella 3083 sub 29 Via Orazio Castelli n. 34 piano 3 categoria A/3 classe 4 vani 5 sup. catastale Totale mq 112, Totale escluse aree scoperte 109 mq, rendita Euro 593,93, intestati catastali:**

- . . . . . data a LUCERA (FG) il 18/12/1967, c.f.

Diritto di: Proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/04/2003 Pratica n. 99995 in atti dal 01/04/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10459.1/2003)
- VARIAZIONE del 27/10/2014 Pratica n. FG0259155 in atti dal 27/10/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 94103.1/2014)

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, i dati catastali degli immobili oggetto della presente relazione, **corrispondono** con quelli riportati nell'atto di



pignoramento e nella nota di trascrizione.

#### 1.4 Sussistenza altre procedure esecutive

Dalle indagini svolte risulta che: **non sussistono** altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

#### 1.5 Verifica regime patrimoniale del debitore

Dai Registri dell'Ufficio Stato Civile del Comune di SAN SEVERO (FG) risulta che: il [redacted] l'esecutata [redacted] nata [redacted] il [redacted] ha contratto **matrimonio in regime di separazione dei beni** con [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

Con provvedimento del Tribunale di Foggia in data 12/02/2016 n. 4262/2009, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi [redacted] e [redacted]

## 2.0 QUESITO 2

### 2.1 Identificazione dei beni

#### Dati Catastali

Comune di SAN SEVERO

Fg	P.IIa	Sub	Zona Cens	Cat	Cl	Consist	Sup. Cat.	Rendita
31	3083	29	1	A/3	4	5 vani	Tot 112 m <sup>2</sup> Tot. escluso aree scoperte 109 m <sup>2</sup>	Euro 593,93
Indirizzo			VIA ORAZIO CASTELLI piano: 3					



## INTESTATI

N	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1			Proprietà per 1/1

### Tipologia

Appartamento ad uso civile abitazione in abitato di San Severo

### Ubicazione

Il bene pignorato è posto al terzo piano, di uno stabile condominiale, sito in abitato di SAN SEVERO alla Via Orazio Castelli n. 34 in zona semicentrale nei pressi di via Tiberio Solis, una delle strade principali della città.

### Accessi

L'appartamento ha ingresso privato dalla porta a destra, salite le scale sul relativo pianerottolo, distinto dal numero interno 11 (undici).

### Confini

L'appartamento confina con via Orazio Castelli, vano scala condominiale, proprietà e proprietà salvo altri.

### Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Fa parte del bene la quota proporzionale sulle parti comuni di cui i cespiti in oggetto sono parte. così come elencate dall'art. 1117 C.C. e nelle tabelle millesimali.

## 2.2 Esatta individuazione dei beni

Per l'esatta individuazione dei beni in oggetto si rimanda all'allegato J: "Sovrapposizione delle ortofoto e foto satellitari con le mappe catastali"



### 3.0 QUESITO 3

#### 3.1 Descrizione analitica dei beni

##### ➤ LOTTO UNICO

Il bene in oggetto è parte di un fabbricato composto da sei piani fuori terra con copertura a terrazzo più piano attico.

#### **Caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile:**

- Caratteristiche strutturali del ***fabbricato***:
  - Struttura: portante in c.a.
  - Copertura piana a terrazzo praticabile
  - Solai del tipo misto in latero-cemento
  - Tamponature esterne realizzata in laterizio con finitura esterna in mattoncino facciavista, parzialmente intonacate e pitturate.
  - Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.
  - Scala condominiale: realizzate in c.a. gettate in opera a soletta rampante, intonacata all'intradosso e rifinita con rivestimento in pietra di colore chiaro per quanto riguarda alzate e pedate, ringhiera in metallo e corrimano in legno.
  - Ascensore a norma disabili
  - Balconi e terrazzi dotati di: parapetto realizzato con ringhiera in ferro e pavimentazione in piastrelle per esterno
  
- **Composizione interna *appartamento***:

l'appartamento sito al terzo piano è composto da: ingresso/corridoio, tre vani utili ed accessori di cucina, bagno, disimpegno e ripostiglio più tre balconi.

#### **Altezza interna utile:**



- appartamento h=3,00 m

### **Finiture e caratteristiche esterne e interne appartamento**

- Pavimenti: piastrelle in graniglia di marmo
- Pareti intonacate e pitturate
- Bagno:
  - Rivestimento a parete e a pavimento in piastrelle di ceramica
  - Sanitari: lavabo, vaso, bidet, doccia
- Infissi esterni (finestre): in plastica di colore bianco con apertura a battente e vetro-camera, dotati di tapparelle in plastica.
- Infissi interni (porte): legno tamburato;
- Porta d'ingresso: blindata rivestita con pannelli colr legno.

(v. rassegna fotografica All. N).

### **Dotazione impiantistica**

- Impianto elettrico sottotraccia
- Impianto idrico – fognario
- Per l'Impianto di riscaldamento sono presenti elementi radianti in ghisa e tubatura sotto traccia, alimentati con caldaia a gas (allacciata all'utenza gas) di cui la sig.ra Scocca ha fornito la documentazione attestante la revisione e controllo datata 13/10/2021 (v. All. Q)

Gli impianti risultano per lo più risalenti all'epoca di edificazione, pertanto i costi per l'eventuale adeguamento e certificazione degli stessi restano a carico dell'acquirente e forfettariamente quantificati mediante il coefficiente correttivo "b" (vizi occulti).

### **Stato di manutenzione e conservazione**

Le indagini e le rilevazioni di tipo ottico, basate sul rilievo diretto/fotografico svolte in



situ, hanno consentito allo scrivente di poter valutare lo stato complessivo di manutenzione e conservazione degli immobili come **buono** in relazione all'epoca di costruzione.

(v. rassegna fotografica All. N).

#### **Presenza di eventuali proprietà condominiali**

Fa parte del bene la quota delle parti comuni, indivisibili e separatamente inalienabili del fabbricato di cui lo stesso fa parte.

### **4.0 QUESITO 4**

#### **4.1 Stima dei beni**

La valutazione finale del prezzo di vendita del bene oggetto della presente perizia di stima viene determinato **"A corpo"**, cioè il bene è stato valutato considerando l'immobile nella sua globalità.

Per la determinazione del valore a corpo del compendio pignorato, viene preliminarmente effettuata una valutazione parametrica degli immobili facenti parte del compendio pignorato, adottando il metodo sintetico-comparativo, cioè attribuendo ad ogni immobile, a seconda della sua tipologia, un valore unitario a mq di superficie, prendendo a riferimento beni simili oggetto di recente compravendita. Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi, correggendo il valore ottenuto con dei coefficienti funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso. Il valore di mercato scaturisce da informazioni raccolte presso gli uffici notarili, le agenzie immobiliari e dai dati raccolti presso l'Osservatorio Immobiliare



dell'Agenzia del Territorio (OMI), il quale riporta i prezzi unitari in funzione della superficie lorda, dell'ubicazione e dello stato di conservazione dell'immobile.

Da una attenta analisi del panorama immobiliare presente nel territorio del Comune in cui insistono gli immobili, è emerso che per immobili analoghi a quelli oggetto di stima, i prezzi di mercato, sulla scorta delle vendite effettuate di fatto, sono compresi fra i seguenti valori minimi e massimi: min Euro 900,00 al mq - max Euro 1200,00 al mq, al lordo delle murature di pertinenza.

Traducendo in formula:

$$V = Vm \times Sc \times K$$

dove:

- V è il valore di stima più probabile,
- Vm è il valore di mercato unitario più probabile,
- Sc la superficie commerciale dell'immobile
- K il parametro funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare.

Tutto ciò premesso, dagli accertamenti ed indagini espletate, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'esposizione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, il grado di pregio e conservazione dello stabile, ne consegue che il più probabile prezzo unitario di mercato è di:

– **Appartamento** (Foglio 31 - P.lla 3083 – sub. 29) **€/mq 1.150,00**

Per quanto riguarda il parametro K viene univocamente individuato sulla base di coefficienti incrementativi o decrementativi come media aritmetica dei coefficienti di seguito elencati:

- Il Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le



quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia dotato di ascensore oppure no; trattasi di edificio con ascensore con le unità immobiliari poste a piano terzo, si adotta un coefficiente pari a .....1,00;

- Il Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile (immobile realizzato in epoca remota); .....0,85
- coefficienti di qualità relativo al livello delle rifiniture ed al grado tecnologico (dotazione impiantistica, finiture e loro qualità); .....0,95
- coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile. (v.: par. QUESITO7); immobile attualmente libero .....1,00

Pertanto il valore di K, sostituendo i valori calcolati dei coefficienti, sarà dato da:

$$K = (1,00+0,85+0,95+1,00)/4 = 0,95$$

Applicando i relativi coefficienti di stima si ottiene una superficie commerciale dell'intero lotto di circa **123,15 mq**, compreso di balconi e atrio a piano terra così come indicato nella tabella di seguito:

**Tab.:1**

sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	
Appartamento Piano 3 <sup>a</sup>	115,80	100%	115,80	1 150,00	€ 133 170,00	95%	€ 126 511,50
balcone	3,20	50%	1,60	1 150,00	€ 1 840,00	95%	€ 1 748,00
balcone	3,20	50%	1,60	1 150,00	€ 1 840,00	95%	€ 1 748,00
balcone	2,30	50%	1,15	1 150,00	€ 1 322,50	95%	€ 1 256,38
androne e scala (parti comuni)	15,00	20%	3,00	1 150,00	€ 3 450,00	95%	€ 3 277,50
<b>TOTALE</b>	139,50 mq		<b>123,15 mq</b>		<b>€ 141 622,50</b>		<b>€ 134 541,38</b>



Il calcolo della “superficie commerciale”, è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Al valore di stima abbattuto del coeff. correttivo (a) vengono applicati ancora tre coefficienti correttivi (b), (c) e (d) che tengono in conto, forfettariamente di:

- coefficiente correttivo (b) per vizi occulti, quote condominiali insolute e difformità catastali, i cui costi restano a carico dell’acquirente. Nel caso in esame, per il coefficiente correttivo (b), si considera una percentuale pari al 1,50%, per un totale complessivo di circa € 2.124,34 così ripartito:
  - **vizi occulti:** si considera una percentuale pari al 1,0%;
  - **quote condominiali insolute:** si considera una percentuale pari al 0,5%.
- coefficiente correttivo (c) per eventuale **mancanza di agibilità ed eventuale difformità urbanistica** i cui costi restano a carico dell’acquirente. Nel caso di specie l’immobile risulta dotato di agibilità ma sono presenti lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni tra quanto rappresentato nei progetti assentiti e lo stato dei luoghi. Nel caso in esame, per il coefficiente correttivo (c), si considera una percentuale pari al 3%, per un totale complessivo di circa € 4.036,24 così ripartito:
  - **mancanza di agibilità:** immobile dotato di agibilità (v. par. 10.2), non si considera alcun coefficiente riduttivo;
  - **difformità urbanistica:** si considera alcun coefficiente riduttivo pari al 3% (v. par. 10.1).
- coefficiente correttivo (d) relativo al **grado tecnologico ed efficienza degli impianti presenti** per eventuale **mancanza certificazioni conformità e manutenzione periodica;** **immobile non dotato di impianto di riscaldamento** si considera una percentuale pari al 0,5%, per un totale complessivo di circa € 708,11.



Pertanto ne scaturisce che il più probabile valore di mercato per il lotto sia di:

**LOTTO 1 .....€ 128.000,00**

come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" e di seguito sinteticamente riportato (All. O).

**Tab. 2**

sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	coeff. correttivo per vizi occulti, quota condominiale (mq), diff. formula Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità Urbanistica (c)	coeff. Correttivo per grado tecnologico ed efficienza impianti presenti correttivo per presenza certificazioni conformità e manutenzione (d)	VALORE ULTIMO abbattuto	
Appartamento Piano 3 <sup>a</sup>	115,80	100%	115,80	1 150,00	€ 133 170,00	95%	€ 126 511,50	95%	97%	100%	€ 120 271,04
balcone	3,20	50%	1,60	1 150,00	€ 1 840,00	95%	€ 1 748,00	99%	97%	100%	€ 1 661,78
balcone	3,20	50%	1,60	1 150,00	€ 1 840,00	95%	€ 1 748,00	99%	97%	100%	€ 1 661,78
balcone	2,30	50%	1,15	1 150,00	€ 1 322,50	95%	€ 1 256,38	99%	97%	100%	€ 1 194,40
androne e scala (parti comuni)	15,00	20%	3,00	1 150,00	€ 3 450,00	95%	€ 3 277,50	95%	97%	100%	€ 3 115,83
<b>TOTALE</b>	<b>139,50</b> mq		<b>123,15</b> mq		<b>€ 141 622,50</b>		<b>€ 134 541,38</b>				<b>€ 127 904,82</b>
<b>VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimenti correttivi)</b>						<b>€ 141 622,50</b>					
<b>VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)</b>						<b>€ 134 541,38</b>					
<b>VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)+(d)</b>						<b>€ 127 904,82</b>					
<b>VALORE FINALE DEL LOTTO A CORPO</b>						<b>€ 128 000,00</b>					

Pertanto ne scaturisce che il più probabile valore di mercato a corpo dell'intero Lotto Unico sia di **€ 128.000,00**, come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" (All. P).

#### 4.2 Specificazione delle superfici rilevate

**Tab. 3**

SUPERFICI NETTE	
Piano Terra	
ingresso/corridoio	17,60 mq
rip.	2,90 mq
camera	18,55 mq



cucina	16,05	mq
wc	7,35	mq
camera	18,10	mq
camera	18,60	mq
tot.	99,15	mq

balconi		
balcone	3,20	mq
balcone	3,20	mq
balcone	2,30	mq
tot.	8,70	mq

## 5.0 QUESITO 5

### 5.1 Verifica della comoda separabilità

Nel caso in oggetto il cespite interessa l'intera proprietà in capo ai debitori.

## 6.0 QUESITO 6

### 6.1 Individuazione e descrizione del lotto

#### ➔ LOTTO UNICO

Il Lotto è costituito da:

**1.a) Appartamento per civile abitazione** in terzo piano, con ingresso privato dalla porta a destra, salite le scale sul relativo pianerottolo, distinto dal numero interno 11 (undici), facente parte di un fabbricato di sei piani fuori terra con copertura a terrazzo, più piano attico, sito in comune di SAN SEVERO in via Orazio Castelli n. 34.

L'appartamento è composto da ingresso/corridoio, tre vani utili ed accessori di cucina, bagno, disimpegno e ripostiglio, per una superficie commerciale complessiva di circa 123,15 mq, comprensiva delle parti comuni, più tre balconi rispettivamente di 3,20 mq,



3,20mq e 2,30 mq; confinante con via Orazio Castelli, vano scala condominiale, proprietà e proprietà salvo altri.

In catasto al foglio 31 particella 3083 sub.29, Via Orazio Castelli n. 34 P. 3 cat..A/3 cl.4 v.5 r.c. Euro 593,93 (\*)

**Prezzo base d'asta del LOTTO 1: € 128.000,00**

determinati come specificato negli allegati "Valutazione del Lotto" (All. P - Lotto Unico).

## **7.0 QUESITO 7**

### **7.1 Individuazione dello stato di possesso dei beni**

A tutt'oggi l'immobile oggetto della presente procedura appartiene per 1/1 a !

nata a l il 1 presso il quale ha la sua residenza anagrafica (v.

All. M) ed è da questa e dalla sua famiglia utilizzato come abitazione principale.

## **8.0 QUESITO 8**

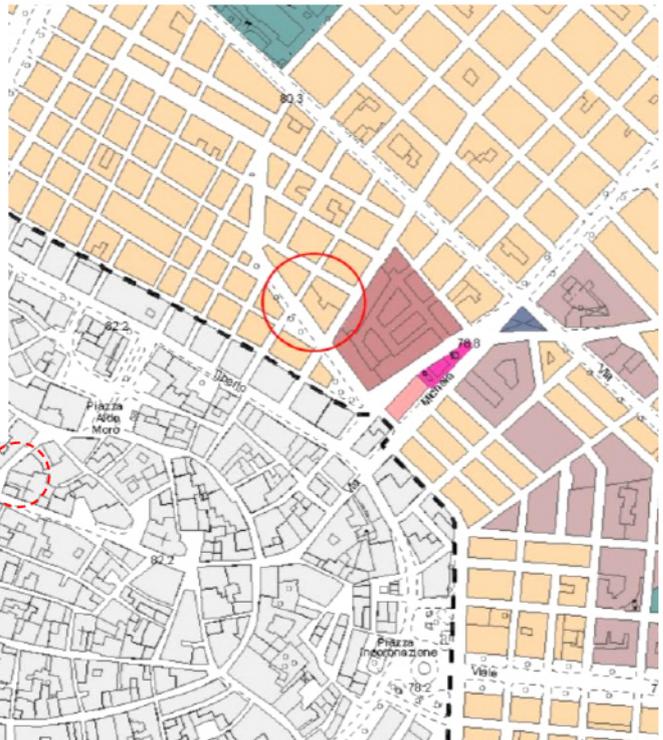
### **8.1 Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente**

- I vincoli previsti dalle NTA per la Zona "Br1 – Aree residenziali secondo il modello di isolato" del vigente PUG
- Regolamento di condominio e tabelle millesimali.





stralcio PUG



**Articolo p26 – Br1: Aree residenziali secondo il modello d'isolato**

**26.1** - La zona Br1 comprende i fabbricati costruiti in base alle indicazioni del piano tardo-ottocentesco redatto dall'ing. Greco, in un arco temporale molto vasto che va dai primi anni di questo secolo all'ultimo dopoguerra. La caratteristica di questa edificazione è costituita dal modello tipologico dell'isolato o del blocco compatto a filo stradale.

**26.2** - Sono ammessi due tipi diversi di intervento, da scegliere liberamente con riferimento all'estensione del fabbricato coinvolta:

**a)** per interventi riferiti ad una porzione o ad un intero isolato, sono ammessi interventi diretti di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione, ampliamento e/o sopraelevazione, demolizione con ricostruzione, nel rispetto dei seguenti parametri:

- H = 10 m. Edifici con altezze maggiori risultanti alla data di adozione delle presenti norme, potranno mantenere tali maggiori altezze negli interventi di recupero edilizio. Maggiorazioni contenute nel limite di 1 m. sono comunque ammesse per ragioni igienico-sanitarie.

**b)** per interventi esclusivamente riferiti ad un intero isolato, mediante un piano attuativo, è ammessa la demolizione dell'intero blocco e la sua ricostruzione secondo un impianto tipologico analogo a quello demolito, nel rispetto dei seguenti parametri:

- H = 10 m., e comunque non oltre tre piani fuori terra;
- Ut = 2,25 mq/mq;
- Rc = 85%

La nuova edificazione dovrà aderire al perimetro dell'isolato per almeno l'80% del suo sviluppo lineare. Gli standard dovuti possono essere reperiti nella parte di St non necessaria all'edificazione; la differenza fino al reperimento della quota dovuta per legge deve essere reperita su aree diverse, a tal scopo destinate dal PUG/P all'interno delle zone G1, G2, G3 o G4 e riportate nelle tavole D3.2.

**c)** per interventi esclusivamente riferiti ad almeno due interi isolati, mediante un piano attuativo, è ammessa la demolizione dell'intero blocco e la sua ricostruzione secondo un impianto tipologico anche diverso rispetto a quello demolito, nel rispetto dei seguenti parametri:

- H = 13,5 m., e comunque non oltre quattro piani fuori terra;
- Ut = 3 mq/mq;
- Rc = 75%

Gli standard dovuti possono essere reperiti nella parte di St non necessaria all'edificazione; la differenza fino al reperimento della quota dovuta per legge deve essere reperita su aree diverse, a tal scopo destinate dal PUG/P all'interno delle zone G1, G2, G3 o G4 e riportate nelle tavole D3.2. Per gli interventi di cui alle precedenti lettere b) e c) i parcheggi privati, dovuti ex-lege, andranno collocati sotto il piano di campagna al di sotto dell'impiantito della nuova edificazione, collocando la rampa di accesso in modo da non pregiudicare la circolazione stradale e l'integrità dei fronti edificati al piano terra

**26.3** – Sono ammesse destinazioni d'uso residenziale (R) e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S), limitatamente a quelle che non comportino un elevato numero di utenti e/o capaci di ingenerare rilevanti flussi di traffico. Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione delle presenti norme.

Figura 2: stralcio delle NTA



## 9.0 QUESITO 9

### 9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

Sugli immobili oggetto della presente Proc. Esec. Immobiliare gravano le seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **29/07/2006** ai nn. **Reg. part. 3579 Reg. gen. 18493**, a favore della \_\_\_\_\_ con sede Bergamo – P.I. \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ (f. \_\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ per 1/1 di piena proprietà, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep. 62809/15617 del 27/07/2006 del Notaio Emma La Monaca, per la somma capitale di € 135.000,00, iscrizione € 202.500,00.
  
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **30/12/2019** ai nn. **Reg. part.21800 Reg. gen. 28432**, a favore di \_\_\_\_\_ "\_\_\_\_\_", con sede in Bergamo c.f. 03053920165, contro \_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 di proprietà, nascente da Atto Giudiziario del Tribunale di Foggia del 03/12/2019 n. rep. 6303, cui si riferisce la presente procedura.  
(v. All. D).

## 10.0 QUESITO 10

### LOTTO UNICO

#### 1.a) Appartamento via Giuseppe Verdi n. 20 (Foglio 31 - P.Illa 3083 - sub 29)

#### 10.1 Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato edificato in virtù di **Licenza di**



Costruzione rilasciata in data 27/10/1965 Libretto 18 Permesso n. 42, dal comune di San Severo in Zona "Br1 – Aree residenziali secondo il modello di isolato" del vigente PUG, con Certificato di Ultimazione del 30/05/1967 e Certificato di Ultimazione del 20/04/1968 relativo al piano attico. (v. All. I)

Dal raffronto comparativo tra la planimetria allegata al progetto assentito e lo stato attuale dei luoghi, si rileva che l'immobile in oggetto è sostanzialmente conforme al progetto depositato ed assentito, per quanto riguarda gli ingombri, e presenta una lieve difformità relativamente alla distribuzione degli ambienti in pianta così come riportato nelle fig. sottostanti. Per tali variazioni non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia presso l'UTC di San Severo e pertanto per la regolarizzazione urbanistica della situazione di fatto bisogna procedere alla presentazione di una CILA in sanatoria i cui costi, a carico dell'acquirente, sono stati forfettariamente conteggiati nella valutazione di stima attraverso il "coefficiente correttivo c" (v. All. P)

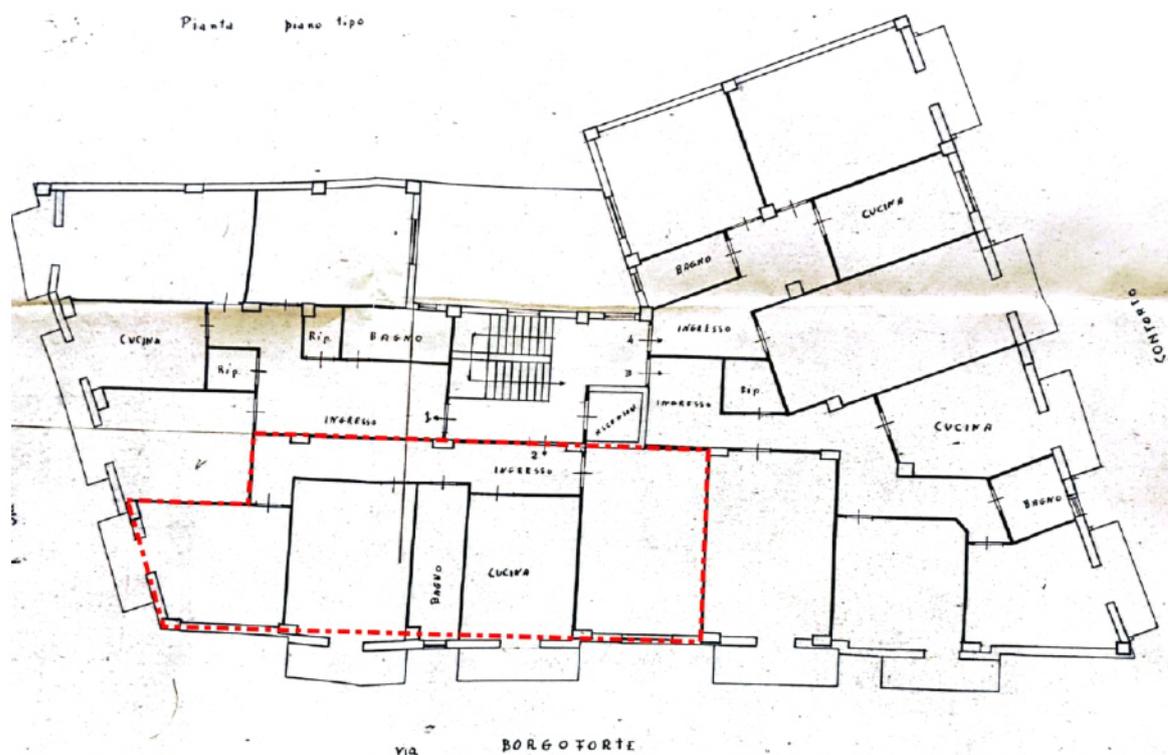


Figura 3: planimetria allegata alla Licenza Edilizia



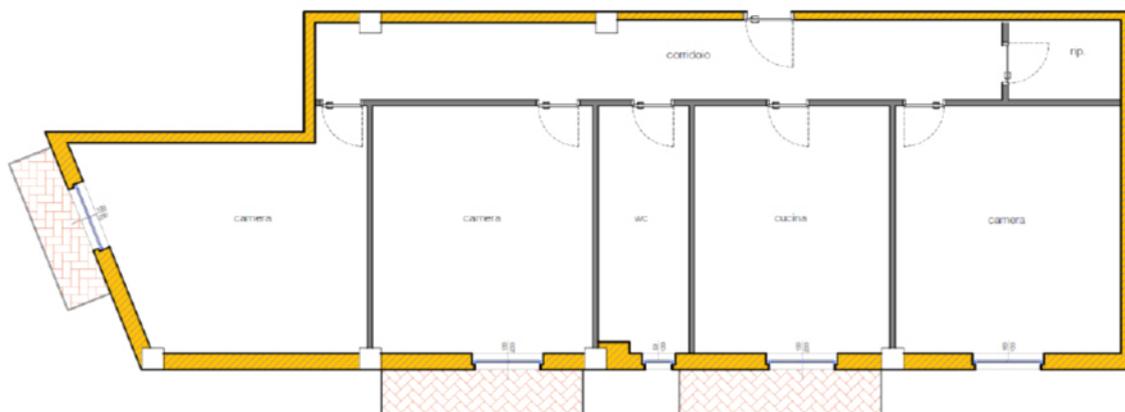


Figura 4: planimetria rilevata in sede di sopralluogo

## 10.2 Certificato di Agibilità/Abitabilità

Presso l'archivio dell'UTC di SAN SEVERO, relativamente relativo all'immobile di cui è parte il bene oggetto di stima, è stata rinvenuta:

- Autorizzazione di Abitabilità n. 1308 del 17/05/
- Autorizzazione di Abitabilità n. 1065 del 02/05/1968 (piano attico).

## 10.3 Regolarità catastale

Da ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di Foggia l'immobile risulta regolarmente accatastrato e la planimetria catastale in atti è conforme all'attuale stato dei luoghi sia per consistenza che per la distribuzione interna degli ambienti.

## 11.0 QUESITO 11

### 11.1 Attestato di prestazione energetica

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di SAN SEVERO, il sottoscritto



CTU, non ha rinvenuto certificati relativi agli "Attestati di Prestazione Energetica" per gli immobili in oggetto, pertanto lo stesso ha provveduto alla predisposizione della suddetta certificazione (v. fascicolo a parte)

Comune	Provincia	Alt s.l.m.	Gradi/giorni	Zona clim.
SAN SEVERO	FG	86	1494	D

*Lucera, febbraio 2022*

*Firma del C.T.U.*

**Dott. Ing. Antonio SALANDRA**



The image shows a blue circular stamp from the Provincial Engineering Chamber of Lucera (C.A.P. Lucera). The stamp contains the text: "C.A.P. LUCERA", "PROVINCIA DI FOGGIA", "ANTONIO SALANDRA", and "N° 2365". To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink that reads "Antonio Salandra".



## CONCLUSIONI

### Tabella riepilogativa

#### LOTTO UNICO

<b>Tipologia</b>	Appartamento per civile abitazione
<b>Descrizione Fabbricato</b>	<p>L'appartamento è posto al terzo piano di un fabbricato composto da sei piani fuori terra con copertura a terrazzo più piano attico, avente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Struttura: portante in c.a.</li><li>- Copertura piana a terrazzo praticabile</li><li>- Solai del tipo misto in latero-cemento</li><li>- Tamponature esterne in laterizio con finitura esterna in mattoncino facciavista, parzialmente intonacate e pitturate.</li><li>- Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.</li><li>- Scala condominiale: in c.a. gettate in opera a soletta rampante, intonacata all'intradosso e rifinita con rivestimento in pietra, ringhiera e corrimano in legno</li><li>- Ascensore a norma disabili.</li><li>- Balconi e terrazzi dotati di: parapetto realizzato con ringhiera in ferro e pavimentazione in piastrelle per esterno</li></ul>
<b>Composizione Appartamento</b>	<p>L'appartamento è composto da: ingresso/corridoio, tre vani utili ed accessori di cucina, bagno, disimpegno e ripostiglio più tre balconi</p> <p>Altezza interna utile:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- appartamento h=3,00 m</li></ul>
<b>Finiture</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pavimenti: piastrelle in graniglia di marmo</li><li>• Pareti intonacate e pitturate</li><li>• Bagno:<ul style="list-style-type: none"><li>- pavimento e Rivestimento a parete in piastrelle di ceramica</li><li>- Sanitari: lavabo, vaso, bidet, doccia</li></ul></li><li>• Infissi esterni (finestre): in plastica con apertura a battente e vetro-camera, dotati di tapparelle in plastica.</li><li>• Infissi interni (porte): legno tamburato;</li><li>• Porta d'ingresso: blindata rivestita con pannelli color legno.</li></ul>
<b>Dotazione impiantistica</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Impianto elettrico sottotraccia</li><li>• Impianto idrico – fognario</li><li>• Per l'Impianto di riscaldamento sono presenti elementi radianti in ghisa e tubatura sotto traccia, alimentati con caldaia a gas allacciata all'utenza gas</li></ul>



<b>Stato di Manutenzione e Conservazione</b>	Stato complessivo di manutenzione e conservazione dell'immobile: <b>Buono</b>
<b>Ubicazione</b>	Comune di San Severo (FG), zona "Br1 – Aree residenziali secondo il modello di isolato" del vigente PUG, via Orazio Castelli n. 34, piano 3, interno 11 (undici) (porta a destra, salite le scale sul relativo pianerottolo)
<b>Confini</b>	L'appartamento confina con via Orazio Castelli, vano scala condominiale, proprietà [redacted] e proprietà [redacted] salvo altri
<b>Dati catastali</b>	Foglio 31, particella 3083, sub.29, Zona cens. 1, cat..A/3, cl.4, vani 5, Sup. cat. 112mq (escluso aree scoperte 109 mq) r.c. Euro 593,93, Via Orazio Castelli n. 34, P. 3
<b>Proprietario</b>	[redacted] nata [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietà per 1/1
<b>Titolo di Provenienza</b>	<b>Atto di compravendita</b> a rogito del Notaio La Monaca Emma del 27/07/2006 rep.62808/15616 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Imm/re) di Foggia ai NN. 12658/18492 del 29/07/2006,
<b>Iscrizioni Trascrizioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>IPOTECA VOLONTARIA</b> iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 29/07/2006 ai nn. Reg. part. 3579 Reg. gen. 18493, a favore della [redacted] con sede Bergamo – P.I. [redacted]</li> <li>• <b>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</b> trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30/12/2019 ai nn. Reg. part.21800 Reg. gen. 28432, a favore di [redacted], con sede in [redacted] c.f. [redacted] cui si riferisce la presente procedura.</li> </ul>
<b>Stato di possesso e occupazione</b>	A tutt'oggi gli immobili in oggetto appartengono per 1/1 a [redacted] nata [redacted] ( ) il [redacted], presso il quale ha la sua residenza anagrafica (v. All. M) ed è da questa e dalla sua famiglia utilizzato come abitazione principale.
<b>Regolarità Edilizio - Urbanistica</b>	L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato edificato in virtù di <b>Licenza di Costruzione</b> rilasciata in data <b>27/10/1965 Libretto 18 Permesso n. 42</b> , dal comune di San Severo in Zona "Br1 – Aree residenziali secondo il modello di isolato" del vigente PUG <b>Difformità:</b> lievi difformità relativamente alla distribuzione degli ambienti in pianta, regolarizzabili con una CILA in sanatoria.



<b>Conformità Catastale</b>	L'immobile risulta regolarmente accatastato La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi
<b>Agibilità</b>	Autorizzazione di Abitabilità n. 1308 del 17/05/ Autorizzazione di Abitabilità n. 1065 del 02/05/1968 (piano attico).
<b>Superficie commerciale complessiva</b>	123,15 mq
<b>Valore di stima</b>	€ 128.000,00

*Lucera, febbraio, 2022*

*Firma del C.T.U.*

**Dott. Ing. Antonio SALANDRA**