

TRIBUNALE DI FOGGIA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.ma Giudice Dott.ssa PATTI VALENTINA

Sezione Esecuzioni Immobiliari - R.G. n. 179/2022

promossa da:

[REDACTED]
Creditore Intervento

[REDACTED]
Debitore:

[REDACTED]

La S.V. Ill.ma Dott.ssa PATTI VALENTINA, Giudice del Tribunale di Foggia, rilevata l'opportunità nominava il sottoscritto Arch. Quirino PERFETTO nato a Foggia il 2 maggio 1953, C.F. PRFQNN53E02D643L, iscritto al n.195/1984 dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia ed inserito nell'elenco dei periti del Tribunale di Foggia al n. 167/2006 Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile promossa da [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avvocato Luigi Valentino DAMONE indirizzo pec: studiolegaledamone@pec.it contro il [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Premessa

Il Giudice delle Esecuzioni del Tribunale Civile di Foggia Dott.ssa PATTI VALENTINA nominava il 27/11/2023 il sottoscritto Arch. Quirino



PERFETTO quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art.173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., nella procedura in epigrafe. la Giudice rinviava al 18/01/2024 il giuramento e la proposizione dei quesiti. La Giudice dell'Esecuzione assegnava all'esperto il termine di 90 giorni, a decorrere dal 18/01/2024 per il deposito telematico dell'elaborato peritale. L'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa PATTI VALENTINA poneva allo scrivente i seguenti quesiti: "Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezioni dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

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

1) - bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1)- ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione,



specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

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

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

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

2) - bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL, 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 vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3) - alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal



sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

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

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

5) - alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda



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

6) - alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per 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 limitino la piena fruibilità del cespite,



indicando, anche per questi ultimi, l' eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

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

10) - alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5000 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) dalla 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 quantificare i costi occorrenti;

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede 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 sono stati costruiti prima del 1° 9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*

d) *verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto 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 sovraordinati e dai regolamenti locali;

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

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene, la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, 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-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota

Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio e dopo averne verificato la sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il sottoscritto ha compiuto le seguenti operazioni peritali:

- in data 18/01/2024 ha richiesto presso l'Ufficio dello Stato Civile e dell'Anagrafe del Comune di Foggia, il rilascio di Certificati di Residenza afferenti rispettivamente [REDACTED] [REDACTED] al fine di verificarne le rispettive residenze per l'invio delle raccomandate inerenti il sopralluogo; in pari data riceve la certificazione richiesta (All. 01);
- in data 18/01/2024 ha avanzato, a mezzo PEC, presso l'Ufficio dello Stato Civile e dell'Anagrafe del Comune di San Severo (FG) richiesta di rilascio di certificati afferenti rispettivamente il [REDACTED] e la [REDACTED] in data 29/01/2024 ha ricevuto, a mezzo pec, la documentazione (All. 01);
- in data 18/01/2024 ha avanzato, a mezzo PEC presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo (FG) richiesta di accesso formale alla documentazione tecnico-amministrativa, chiedendo di poter visionare gli atti autorizzativi del fabbricato dove sono ubicati i beni staggiti (Concessione edilizia, D.I.A., Autorizzazione edilizia, Domanda e/o Concessione edilizia in Sanatoria, Certificato di abitabilità e/o agibilità o altro titolo abilitativo) (All. 02);



➤ in data 18/01/2024, ha avanzato, a mezzo PEC presso l’Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizi Catastali) richiesta di documentazione catastale inerenti ai beni staggiti. Ha effettuato vari solleciti verbali recandosi presso gli uffici preposti al fine di poter ricevere riscontro alla richiesta inoltrata; in data 29/01/2024 ha ricevuto, a mezzo pec, la documentazione dall’Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizi Catastali), nonché ha generato da “Sister” in data 02/02/2024 piantine catastali dei beni staggiti (All. 03);

➤ in data 24/01/24 ha inviato la “Comunicazione inizio operazioni peritali” a mezzo Raccomandata R.R. al [REDACTED] e alla [REDACTED], nonché nota Pec all’Avvocato Luigi Valentino DAMONE, comunicando l’inizio delle operazioni peritali fissate per il 05/02/2024 alle ore 9:00 presso i luoghi di causa;

➤ in data 05/02/2024, recatosi presso i luoghi di causa ubicati in San Severo (FG), effettua il sopralluogo dei beni staggiti, i rilievi metrici, (All. 08) rilievi fotografici (All. 06) e acquisizione di documentazione richiesta ai debitori (All. 07). Si redige verbale (All. 04);

➤ in data 05/02/2024 dopo essersi recato presso l’Ufficio Tecnico del Comune di San Severo (FG), e dopo aver visionato i fascicoli messi a disposizione, ha ricevuto dal personale preposto la documentazione richiesta presente agli atti inerenti gli immobili staggiti (All. 02);

➤ in data 02/04/2024 e in data 05/04/2024 ha eseguito presso l’Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare) ispezione ipotecaria, per la verifica di eventuali ulteriori



formalità successive a quelle già descritte nella ispezione ipotecaria presente nel fascicolo (All. 05):

- in date successive al sopralluogo e alla produzione della documentazione tutta ha contattato sia studi notarili sia di avvocati attinenti alla presente procedura per poter acquisire informazioni necessarie per l'espletamento della attività peritali.

Nell'arco temporale assegnato per la consulenza, ha eseguito indagini sulla commerciabilità dei beni allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato alla data attuale e ha verificato la rispondenza della quota di intestazione dei beni oggetto di stima.

A seguito di quanto sopra, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti del fascicolo, analizzati i dati e i documenti reperiti, il sottoscritto ha redatto la propria relazione di consulenza tecnica estimativa corredata dei relativi allegati.

Risposta ai quesiti:

QUESITO N.1

1) Esaminati gli atti e verificati tutti gli elaborati allegati e trasmessi nella procedura il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali in quanto i documenti allegati erano completi e dove lo stesso ne ha ritenuto opportuno, ha integrato ed estratto nuovi dati per la verifica e il confronto.

1)-bis: secondo la documentazione presente agli atti (relazione notarile con descrizione delle vicende nel ventennio dei beni oggetto della presente relazione) e dalla documentazione prodotta dallo scrivente ricevuta dall'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare) in data 02/04/2024 e in data 05/04/2024 (All. 05),



gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare non hanno subito altre vicende nel ventennio antecedente al pignoramento; i beni oggetto della presente consulenza, risultano intestati per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno al [redacted] e la [redacted] e [redacted] e che gli stessi sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue e che si riporta secondo i documenti depositati agli atti e dalla "Ispezione Ipotecaria" prodotta dallo scrivente (All. 05):

Trascrizione contro:

-Ipoteca volontaria n. 3570 del 12/11/2002 a favore BANCAPULIA S.P.A., come da atto notarile a rogito Cassano Lorenzo, Notaio in San Severo, in data 04/11/2002 rep. 111719 contro il [redacted]

-Ipoteca giudiziale n. 4661 del 25/10/2007 a favore BANCAPULIA S.P.A. derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia, in data 20/02/2007 rep. 21/2007 contro i [redacted]

[redacted] e [redacted] [redacted]. A margine della presente: Annotazione di restrizione di beni annotata il 28/12/2015 ai n. 2828 di formalità;

-Pignoramento Immobiliare n. 8817 del 15/06/2010 a favore BANCAPULIA S.P.A.; Pubblico Ufficiale Ufficio Giudiziale Tribunale di Foggia Sez. Distr.



di San Severo, in data 26/04/2010 rep. 312 contro il [REDACTED]

[REDACTED] e la

[REDACTED] Si riferisce che per il succitato Pignoramento

Immobiliare n. 8817 del 2010, risulta essere estinto, ma alla data del rilascio

della "Ispezione Ipotecaria" (All. 5), non è stata eseguita da parte dei

creditori costituiti nessuna operazione di "Cancellazione della Trascrizione

Ipotecaria", così come stabilito dall' Ordinanza del G.E. del 29/05/2018 a

seguito di "Estinzione della procedura R.G. Es. 236/2010".

-Pignoramento Immobiliare n. 10192 del 23/05/2022 a favore AMCO-

ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. Pubblico Ufficiale. Uff. Giud.

Unep presso il Tribunale di Foggia, in data 29/04/2022 rep.1957 contro il

[REDACTED] e la [REDACTED]

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere censiti al

Catasto Fabbricati del Comune di SAN SEVERO (FG):

- APPARTAMENTO: -Foglio 30, Particella 26, Sub 21, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 6,5, Superficie catastale totale mq. 122, Superficie totale escluse aree scoperte mq. 119, rendita Euro 654,61, Indirizzo: Via Giovanni Amendola n.3, Scala B, Interno 2, Piano 1;
- BOX: -Foglio 30, Particella 26, Sub 8, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq. 16, Totale mq. 19, Rendita Euro 52,06; Indirizzo: Via Giovanni Amendola Piano T;



1)- ter: i dati catastali indicati nella documentazione allegata alla presente procedura non hanno subito variazioni dalla data dell'iscrizione del pignoramento ad oggi.

1) - quater: non sussistono sugli immobili oggetto di relazione peritale, altre procedure esecutive (All. 05).

1) - quinquies: dalla verifica effettuata, dal certificato "ESTRATTO PER RIASSUNTO DEL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO" e prodotto in data 19/01/2024 dall'Ufficio Stato Civile - del Comune di San Severo (FG), il sottoscritto ha riscontrato che [REDACTED]

risulta coniugato dal 30/09/2000 nel Comune di San Severo (FG) con la [REDACTED] e che dallo stesso certificato si evincono annotazioni in calce, riportando in calce la dicitura "ANNOTAZIONI -----

Con atto in data 01/06/2004 a rogito del Notaio DOTT. LORENZO CASSANO del distretto notarile di FOGGIA-LUCERA [REDACTED]

[REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni. Data annotazione 06-08-2004 ----- .----

- Con provvedimento del Tribunale di Foggia in data 18-06-2022 n. 7483/2021, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Data annotazione 12-09-2022 ----" (All. 01).

QUESITO N.2

2) La presente relazione prende in analisi due unità immobiliari che successivamente verranno assegnate ad un unico lotto.

1^ unità immobiliare sita al primo piano fuori terra ha destinazione abitativa



con accesso dal civico n. 03 di Via Giovanni Amendola in San Severo (FG);

2^ unità immobiliare sita al piano S1 adibita a box auto; ha accesso adiacente al civico n. 03 di Via Giovanni Amendola in San Severo (FG);

L'unità immobiliare ubicata al primo piano (piano rialzato) destinata ad uso civile abitazione è ubicata nel comune di San Severo (FG). È situata in un corpo di fabbrica in pianta a forma rettangolare composto da tre piani fuori terra di cui il primo piano terra risulta essere un piano rialzato, un secondo piano e un terzo piano tutti destinati a civile abitazioni.

L'unità abitativa è collocata in un edificio nella zona semi periferica a Nord rispetto il centro della città di San Severo (FG). L'unità immobiliare identificata con l'interno n.2, è situata al piano rialzato della scala B, confina con androne condominiale del vano scale, giardino condominiale prospiciente Via G. Amendola, con altro appartamento posto ad altra scalinata, giardino condominiale e appartamento di altra proprietà della stessa scala B e vano ascensore. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG) con i seguenti dati catastali: -Foglio 30, Particella 26, Sub 21, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 6,5, Superficie catastale totale mq. 122, Superficie totale escluse aree scoperte mq. 119, rendita Euro 654,61, Indirizzo: Via Giovanni Amendola n.3, Scala B, Interno 2, Piano 1;

1) L'unità immobiliare, destinata ad uso civile abitazione, ubicata al primo piano dello stabile condominiale è raggiungibile utilizzando la prima rampa di scale, partendo dall'androne condominiale protetto da portone realizzato in anticorodal e vetri. L'ingresso dell'androne trova accesso dopo aver percorso parte del giardino che circonda l'intero stabile e dopo aver varcato



un cancello, posto a protezione dell'intero complesso, direttamente dalla pubblica Via Giovanni Amendola n.03 in San Severo (FG). Si precisa che al momento del sopralluogo, effettuato in data 05/02/2024, lo stato dei luoghi dell'appartamento risulta non conforme rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale presente agli atti e depositata in data 04/12/1984 e ricevuta in data 02/02/2024 – Prot. T326412 (All. 03), a meno della demolizione del tramezzo che separava il cucinino con il tinello e quindi creando un unico ambiente tra il cucinino e la zona pranzo. Inoltre, sempre nella zona pranzo è presente, una portafinestra che permette l'accesso diretto al balcone prospiciente il cortile interno condominiale.

Tali lievi difformità sono meglio rappresentate nella planimetria dei rilievi eseguiti (All. 08), nonché riscontrabili dalla comparazione con la documentazione ricevuta dall' U.T.C. (All. 02).

2) L'unità immobiliare destinata ad uso box ubicata alla Via G. Amendola adiacente al n.3 in San Severo (FG), è collocata al piano S1 nello stesso stabile dove è presente l'appartamento innanzi descritto. Il box lo si raggiunge subito dopo aver utilizzato la rampa carrabile di Via G. Amendola ed in particolare, dopo aver percorso la rampa lo spazio comune di manovra, posto di fronte alla discesa della rampa. Come detto, tale immobile, è ubicato al piano S1, interno B2 ed utilizzato, al momento del sopralluogo, ad uso box auto e stivaggio merce. Confina a destra con altro box-auto, con l'area di manovra comune, a sinistra con altro box-auto e con terrapieno. Il box è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG): -Foglio 30, Particella 26, Sub 8, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq. 16, Totale mq. 19, Rendita Euro 52,06; Indirizzo: Via Giovanni



Amendola Piano T;

Si precisa che al momento del sopralluogo, effettuato in data 05/02/2024, lo stato dei luoghi del box risulta essere conforme rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale presente agli atti e depositata in data 04/12/1984 e ricevuta in data 02/02/2024 – Prot. T326413 (All. 03).

2)- bis I beni immobiliari oggetto della presente relazione peritale, sono individuati tramite ortofoto (All.09).

QUESITO N.3

Si correda la presente perizia di planimetrie catastali dei beni staggiti (All.03), nonché delle planimetrie risultanti dal sopralluogo con i rilievi eseguiti (All.08) e di riproduzioni fotografiche degli immobili staggiti (All.06). Le unità immobiliari in oggetto sono ubicate nello stesso stabile. Lo stabile è situato nella zona periferica a Nord rispetto al centro della città di San Severo (FG). L'unità immobiliare ad uso abitazione è situata in un corpo di fabbrica avente pianta a forma rettangolare composto da tre piani fuori terra di cui il primo piano fuori terra è un piano rialzato, nonché altri due piani superiori, tutti adibiti ad abitazioni. Il fabbricato ha una struttura realizzata con pilastri e travi in cemento armato e solai di interpiano in latero-cemento; le tamponature dei muri perimetrali sono realizzate con laterizi, il rivestimento esterno del prospetto è realizzato con mattoncini faccia a vista di colore marrone; i balconi hanno i parapetti laterali in muratura e solo frontalmente sono in metallo, del tipo a giorno, tutti in tinta chiara. Le aperture destinate a finestre sono parzialmente incorniciate da listelli in marmo; la copertura è a quattro falde. L'unità immobiliare, destinata ad uso civile abitazione, ubicata al piano rialzato dello stabile



condominiale, è raggiungibile utilizzando la prima rampa di scale, partendo dall'androne condominiale protetto da portone realizzato in anticorodal e vetri. L'ingresso dell'androne trova accesso dopo aver percorso parte del giardino che circonda l'intero stabile e dopo aver varcato un cancello, posto a protezione dell'intero complesso, direttamente dalla pubblica Via Giovanni Amendola n.03 in San Severo (FG). La porta di ingresso dell'appartamento è posta alla sinistra della prima rampa di scala, corrispondente all'interno n.2. Varcando detta porta si accede in zona ingresso e di seguito in un corridoio. In fondo al corridoio vi è un ampio disimpegno che dà accesso ai vari ambienti della zona notte. In particolare, entrando nell'appartamento, sulla sinistra vi è il soggiorno con balcone prospiciente il giardino condominiale confinante con Via G. Amendola; a seguire, sempre sul lato sinistro, vi è un bagno e di seguito una cameretta; proseguendo vi è un ripostiglio e un piccolo bagno e a seguire un'altra cameretta, camera da letto matrimoniale con balcone prospiciente il giardino condominiale e a termine un tinello-cucinino con balcone che affaccia sul giardino condominiale interno. Al balcone si ha accesso tramite portafinestra. Tutti gli ambienti sono dotati di aereazione e luce naturale per mezzo di finestre e di portefinestre, a meno del ripostiglio e del piccolo bagno fornito di aereazione forzata. L'altezza media interna dell'unità immobiliare è di m. 2.85. Tutte le pareti sono idrodipinte con tonalità di colore bianco, alcune con leggero effetto del tipo a spatola; i soffitti sono idrodipinti a tempera; i bagni sono rivestiti in piastrelle e completi di tutti i sanitari. Tutto l'appartamento risulta pavimentato con piastrelle, ma in particolare nel disimpegno della zona notte, si denota una pavimentazione diversa rispetto agli altri ambienti e in alcune zone vi erano



porzioni ammalorate. Le porte interne sono in legno di colore marrone. Gli infissi esterni sono in anticorodal, di colore chiaro, con vetro camera e protetti esternamente con avvolgibili in plastica e inferriate in metallo. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento risulta essere medio. L'unità immobiliare è dotata degli impianti tecnologici rispondenti alle norme dettate dal D.M. 37/08, per le parti di unità abitativa visionata. L'appartamento non è provvisto di impianto autonomo di riscaldamento alimentato a gas metano, pur essendoci i termosifoni radianti in ogni camera. Mentre è provvisto di stufa a pellet posizionata nel disimpegno della zona notte. È presente un condizionatore d'aria nella zona cucina/tinello e un "boiler" elettrico per la fornitura di acqua calda presente nel bagno.

All'unità immobiliare ad uso box si accede varcando il cancello condominiale metallico carrabile da Via G. Amendola. Esso è posto di fronte alla rampa carrabile. Il box risulta provvisto di porta in ferro del tipo "basculante" e di impianto elettrico di illuminazione. Risulta essere in medie condizioni di manutenzione e conservazione. All'interno di detto box, nella parte terminale, vi è la presenza di piccolo finestrino per l'aerazione del locale. L'unità immobiliare risulta dotata degli impianti tecnologici rispondenti alle norme dettate dal D.M. 37/08, per le parti di unità abitativa visionata. Ha un'altezza interna di m. 2,85.

QUESITO N.4.

-La superficie complessiva lorda dell'immobile destinato ad abitazione risulta essere di mq. 124,00, oltre a mq. 9,00 per i due balconi;

-La superficie complessiva lorda dell'immobile al piano interrato destinato a box risulta essere di mq.18,00



Nella stima dei beni si è individuato per esso il più probabile valore di mercato, che ordinari compratori e venditori, in piena libertà ritengono assegnargli. Le condizioni che influiscono sulla determinazione del valore di un bene vengono indicate, nella pratica estimativa, come condizioni intrinseche ed estrinseche. Le condizioni estrinseche si possono così definire: ubicazione dell'immobile rispetto alla città, tipo di zona, ceto sociale di insediamento, mercato locale, tipologia edilizia prevalente, ecc.; quelle intrinseche sono individuate con le caratteristiche dell'immobile come: l'anno di costruzione, i materiali utilizzati per le rifiniture, la dotazione e lo stato generale dei servizi e degli impianti, lo stato d'uso e di manutenzione ecc.

Sulla base dell'esatta conoscenza di questi elementi si perviene alla determinazione del valore di mercato dell'immobile. Si è scelto per questo motivo il metodo di stima sintetico comparativo. Al valore nominale del bene, comunque determinato, si sono eseguite le eventuali aggiunte o detrazioni, in osservanza al principio dell'ordinarietà, per riportare il bene stesso nelle sue reali condizioni in cui si trova al momento della stima, nonché la riduzione del valore di mercato praticata per vizi dei beni, nel caso specifico le stime sono state adeguate agli importi necessari essendoci interventi tali da giustificarne l'utilizzo. Si è già detto precedentemente del metodo di stima, si passa quindi alla valutazione tenendo presente l'ubicazione, lo stato attuale, tutte le caratteristiche così come descritte, nonché tutti gli elementi che concorrono alla determinazione dei valori dei beni in rapporto ai prezzi praticati sul mercato. Parametri di riferimento sono stati acquisiti anche dal sito dell'Agenzia del Territorio "Banca dati delle quotazioni immobiliari" Valori OMI con riferimento alle quotazioni del 2°



semestre 2023 come ultimo valore di riferimento disponibile, da pubblicazioni di agenzie immobiliari per appartamenti e locali commerciali analoghi ubicati a San Severo (FG) in detta zona, dal "Borsino Immobiliare", da atti di vendita di unità immobiliari ubicate nella zona, opportunamente adeguato alla situazione attuale del mercato e delle condizioni d'uso dell'immobile.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: SAN SEVERO

Fascia/zona: Semiperiferia: VIALE DUE GIUGNO, VIA MATERA, VIA SOCCORSO, VIA APRICENA, VIALE CHECCHIA RISPOLI

Codice di zona: D5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitaz.	NORMALE	750	900	L	3,5	4,5	N
Box	NORMALE	400	600	L	1,5	2,2	N



-media dei valori abitazione: € 825,00 al mq./sup. lorda

-media dei valori box: € 500,00 al mq./sup. lorda

4) - bis

La superficie da prendere in considerazione per il calcolo della complessiva superficie commerciabile vendibile è così determinata:

- per quanto riguarda l'immobile ad uso abitativo censito al foglio 30, particella 26, subalterno 21, piano rialzato, superficie totale commerciale mq. 127,00 (di cui 124,00 appartamento più 1/3 di mq. 9,00 per i due balconi);

- per quanto riguarda l'immobile al piano S1 destinato a box censito al foglio 30, particella 26, sub 8; superficie totale commerciale mq. 18,00;

QUESITO N.5

La quota di appartenenza dell'appartamento al piano rialzato e del box posto al piano S1 vengono considerati ai

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di proprietà ciascuno, pertanto, la stima e il valore di vendita saranno considerati nel suo complesso.

QUESITO N.6

Oggetto della presente perizia sono: un appartamento posto al piano rialzato e un box auto pertinenziale al primo piano seminterrato ubicati nello stesso fabbricato. Entrambi le unità immobiliari sono ubicate a San Severo (FG).

LOTTO UNICO composto da:

- unità immobiliare ad uso appartamento ubicata al piano rialzato, alla quale si accede dopo aver varcato il cancelletto posto al piano stradale del civico n.

3/B di Via G. Amendola. Di seguito, dopo aver utilizzato il portone e le



rampe di scale si giunge sul ballatoio di attesa al piano rialzato. Utilizzando, la porta di ingresso dell'appartamento, che è posta alla sinistra della rampa di scala, si accede in zona ingresso e di seguito in un corridoio. In fondo al corridoio vi è un ampio disimpegno che dà accesso ai vari ambienti della zona notte. Entrando nell'appartamento, sulla sinistra vi è il soggiorno con balcone prospiciente il giardino condominiale confinante con Via G. Amendola; a seguire, sempre sul lato sinistro, vi è un bagno e di seguito una cameretta; proseguendo vi è un ripostiglio e un piccolo bagno e a seguire altra cameretta, camera da letto matrimoniale con balcone prospiciente il giardino condominiale e a termine un tinello con angolo cottura; il tinello è provvisto di balcone che affaccia sul giardino condominiale interno; al balcone si ha accesso tramite portafinestra. L'altezza media interna dell'unità immobiliare è di m. 2,85. L'unità immobiliare identificata con l'interno n.2, è situata al piano rialzato della scala B, confina con androne condominiale del vano scale, giardino condominiale prospiciente Via G. Amendola, con altro appartamento posto ad altra scalinata, giardino condominiale e appartamento di altra proprietà della stessa scala B e vano ascensore. È censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG): -Foglio 30, Particella 26, Sub 21, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 6,5, Superficie catastale totale mq. 122, Superficie totale escluse aree scoperte mq. 119, rendita Euro 654,61, Indirizzo: Via Giovanni Amendola n.3, Scala B, Interno 2, Piano 1;

- unità immobiliare destinata ad uso box ubicata alla Via G. Amendola adiacente al n.3 in San Severo (FG), è collocata al piano S1 nello stesso stabile dove è presente l'appartamento innanzi descritto. Il box lo si



raggiunge subito dopo aver utilizzato la rampa carrabile di Via G. Amendola ed in particolare, dopo aver percorso la rampa lo spazio comune di manovra, posto di fronte alla discesa della rampa. Come detto, tale immobile, è ubicato al piano S1, interno B2 ed utilizzato, al momento del sopralluogo, ad uso box auto e stivaggio merce. Confina a destra con altro box-auto, con l'area di manovra comune, a sinistra con altro box-auto e con terrapieno.

È censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG): -Foglio 30, Particella 26, Sub 8, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq. 16, Totale mq. 19, Rendita Euro 52,06; Indirizzo: Via Giovanni Amendola Piano T;

-La superficie lorda commerciale vendibile per l'appartamento è di mq.127,00

-La superficie lorda commerciale vendibile per il box è di mq. 18,00

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO: € 113.775,00 (centotredicimilasettecentosettantacinque/00). A tale importo va decurtata la spesa necessaria per la regolarizzazione degli abusi relativi e degli oneri per la cancellazione ipotecaria.

QUESITO N.7

7) LOTTO UNICO. L'appartamento, ubicato alla Via Giovanni Amendola n.3, San Severo (FG), alla data del sopralluogo si presenta nello stato di possesso

per i diritti pari a ½ di proprietà ciascuno, pertanto, la stima e il valore di vendita saranno considerati nel suo complesso. Si precisa che a seguito di



separazione consensuale tra i Signori [REDACTED]

[REDACTED] e così come riportato nel "VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE DEI CONIUGI": "3) la casa coniugale sita in San Severo alla Via Amendola n.3 resta assegnata alla sig.ra Placentino con tutti gli arredi".

Il possesso del bene è verificato anche dalla intestazione delle bollette di fornitura di energia e costi condominiali a servizio dell'appartamento e del box (All. 07). Pertanto, il possesso del bene è da attribuire anche al locale destinato a box-auto pertinenziale.

QUESITO N.8

8) Dalle ulteriori verifiche effettuate sia in data 02/04/2024 che in data 05/04/2024 presso l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare) non vi sono altre formalità, vincoli ed oneri di qualsiasi natura pendenti e precedenti alla procedura oltre a:

-Ipoteca volontaria n. 3570 del 12/11/2002 a favore BANCAPULIA S.P.A., come da atto notarile a rogito Cassano Lorenzo, Notaio in San Severo, in data 04/11/2002 rep. 111719 contro [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

-Ipoteca giudiziale n. 4661 del 25/10/2007 a favore BANCAPULIA S.P.A. derivante da decreto ingiuntivo. Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia, in data 20/02/2007 rep. 21/2007 contro il [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]. A margine della presente: Annotazione di restrizione di beni annotata il 28/12/2015 ai n. 2828 di formalità;

-Pignoramento Immobiliare n. 8817 del 15/06/2010 a favore BANCAPULIA S.P.A.; Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia Sez. Distr. Di San Severo, in data 26/04/2010 rep. 312 contro il [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] Si precisa che per il Pignoramento Immobiliare n. 8817 del 2010, alla data del rilascio della "Ispezione Ipotecaria" da parte dell'Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare allo scrivente, non è stata effettuata, da parte dei creditori costituiti, nessuna operazione di "Cancellazione della Trascrizione Ipotecaria" così come disposto dall'Ordinanza del G.E. del 29/05/2018 a seguito di "Estinzione della procedura R.G. Es. 236/2010".

-Pignoramento Immobiliare n. 10192 del 23/05/2022 a favore AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. Pubblico Ufficiale. Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Foggia, in data 29/04/2022 rep.1957 contro il

[REDACTED]
[REDACTED] e la [REDACTED]
[REDACTED]

QUESITO N.9

9) Non vi sono formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni oggetto della presente perizia iscritti precedentemente alla procedura.

QUESITO N.10

10) Si è effettuata la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni



staggiti, effettuando ricerche negli archivi comunali a seguito dell'istanza di accesso agli atti da me inoltrata agli uffici competenti del Comune di San Severo (FG). Dalla cospicua documentazione acquisita si riscontra la presenza di:

-Concessione Edilizia Libretto n. 2A Concessione N. 37 del 12/03/1981;

-REGIONE PUGLIA – Assessorato ai Lavori Pubblici - Ufficio del Genio Civile - Foggia – Autorizzazione Prot. N. 7516/3^ del 1° aprile 1982

all'esecuzione dei lavori di costruzione degli alloggi per i soci della Cooperativa Edilizia "Mary";

-Concessione Edilizia Libretto n. 2A Concessione N. 10 del 08/04/1982;

-Concessione Edilizia Libretto n. 4A Concessione N. 25 del 19/09/1984;

-Certificato di Ultimazione del 26/10/1984;

-Certificato di Abitabilità in data 15 dicembre 1984 col n. 257 di protocollo Sanitario. Certificazione rilasciata tutta dal Comune di San Severo (All.02).

QUESITO N.11

11) E' stato redatto "Attestato di Prestazione Energetica" di classe **G** **EPgl,nren 237,35 Kwh/mq anno** relativo alla unità immobiliare ubicata in San Severo avente i seguenti identificativi catastali: foglio 30, particella 26, subalterno 21. L'appartamento è dotato di un impianto termico ma lo stesso non è collegato alla rete di distribuzione dell'energia o a serbatoi di combustibili o comunque è privo di approvvigionamento, bensì l'appartamento è dotato di stufa a pellet, e "boiler" elettrico per la fornitura di acqua calda (All. 10).

a) Le unità immobiliari, appartamento e box, risultano regolarmente accatastate, ed individuate con regolare foglio, particella, subalterno,



categoria, classe, consistenza, superficie e rendita catastale. Si precisa che l'appartamento è in linea con lo stato rilevato in fase di sopralluogo, a meno della demolizione del tramezzo che divideva il cucinino con il tinello e quindi creando un unico ambiente e dalla realizzazione di portafinestra per l'accesso al balcone prospiciente il cortile interno condominiale. Dalla planimetria catastale dell'appartamento, presente agli atti, raffigurante il subalterno 21 e depositata in data 04/12/1984, ricevuta in data 02/02/2024 - protocollo n. T326412 (All. 03), si denota la difformità innanzi descritta. Tale difformità è meglio rappresentata nella planimetria dei rilievi eseguiti (All. 08), nonché riscontrabile dalla comparazione con la documentazione ricevuta dall'U.T.C. (All. 02). Per quanto riguarda la planimetria catastale del box, presente agli atti, raffigurante il subalterno 8, e depositata in data 04/12/1984 e ricevuta in data 02/02/2024 - protocollo n. T326413 (All. 03), non si riscontrano difformità nella rappresentazione grafica.

b) Le unità immobiliari, come detto, al punto a) risultano non conformi a quanto rappresentato sulle planimetrie catastali nonché sui grafici del progetto approvato, a seguito delle difformità già riferite.

c) Le unità immobiliari facenti parte della presente procedura non risultano essere state costruite in data antecedente al 1.09.1967. Tale edificio risulta essere stato costruito con Concessioni Edilizie:

-Concessione Edilizia Libretto n. 2A Concessione N. 37 del 12/03/1981;

-Concessione Edilizia Libretto n. 2A Concessione N. 10 del 08/04/1982;

-Concessione Edilizia Libretto n. 4A Concessione N. 25 del 19/09/1984;

d) Per quanto riguarda il rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della costruzione, si è potuti risalire ai titoli abilitativi (All. 02), mentre per



quanto asserito col titolo abilitativo e ciò che è stato realizzato, si sono riscontrate piccole difformità così come descritte alla voce b).

e) Le difformità riguardano:

- per l'appartamento, la difformità rispetto al progetto presentato e alla planimetria catastale è riferita all'abbattimento del tramezzo che divideva il cucinino con il tinello e quindi creando un unico ambiente e alla realizzazione di portafinestra per l'accesso al balcone prospiciente il cortile interno condominiale.

La spesa necessaria per la **regolarizzazione degli abusi relativi all'appartamento e gli oneri necessari per la cancellazione della ipoteca iscritta il 15/06/2010 al Registro particolare n. 8817**, comporta la presentazione al Comune di San Severo di un nuovo progetto di SCIA in Sanatoria, e conseguentemente la presentazione di una nuova planimetria catastale con l'indicazione degli ambienti così come rilevati in fase di sopralluogo (All.08). I costi per presentare nuova planimetria con procedura DO.C.FA ammontano ad € 400,00 + iva e cassa previdenziale come spese tecniche oltre ad € 50,00 per spese registrazione pratica. I costi per la presentazione del nuovo progetto di Sanatoria ammonterebbero in circa € 1.500,00 + iva e cassa previdenziale come spese tecniche oltre ai costi dei diritti di segreteria di € 75,00 oltre ad € 1.000,00 per sanzione amministrativa per esecuzione lavori in assenza del titolo abilitativo. Pertanto, i costi aggiuntivi per la regolarizzazione di tutta la pratica ammontano ad € 1.900,00 + iva e cassa, oltre ad € 1.125,00 per spese e diritti da versare al Comune e al Catasto. Mentre per la cancellazione ipotecaria le spese ammontano a circa € 300,00 come spese e € 300,00 onorario. In totale ad €



3.625,00 (tremilaseicentoventicinque/00).

f) gli immobili oggetto della presente relazione peritale non fanno parte degli immobili realizzati con tipologia di edilizia convenzionata.

QUESITO N.12

12) L'immobile oggetto della presente relazione peritale non fa parte degli immobili gestiti o appartenenti e/o facente parti della gestione degli Istituti Autonomi per le Case Popolari.

SPECCHIO RIEPILOGATIVO - LOTTO UNICO

TIPOLOGIA DEL BENE: unità immobiliare ad uso civile abitazione ubicata al primo piano rialzato; alla stessa unità immobiliare si accede dopo aver varcato il cancelletto posto al piano stradale del civico n. 3/B di Via G. Amendola in San Severo (FG), di seguito, dopo aver utilizzato il portone e la prima rampa di scale si giunge al piano rialzato. Entrambi i beni sono ubicati nello stesso corpo di fabbrica. Per il box-auto si accede dall'ingresso adiacente il civico n. 3 di Via G. Amendola.

SOMMARIA DESCRIZIONE: l'unità immobiliare ad uso civile abitazione è ubicata al primo piano fuori terra, è accessibile con rampe di scale. L'abitazione è composta da ingresso, disimpegno, tinello con cucinino, quattro camere, due bagni e ripostiglio; l'unità immobiliare è fornita di due balconi che affacciano sui giardini condominiali. Al momento del sopralluogo, lo stato dei luoghi risulta essere non conforme rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale e agli atti progettuali depositati all'U.T.C. del Comune di San Severo. Le difformità consistono nella demolizione del tramezzo che divideva il



cucinino con il tinello e quindi creando un unico ambiente e dalla realizzazione di portafinestra per l'accesso al balcone prospiciente il cortile interno condominiale. L'unità immobiliare destinata ad uso box è ubicata nello stesso corpo di fabbrica dove è situato l'appartamento innanzi riportato. Il box-auto posto al piano S1 lo si raggiunge subito dopo aver varcato, il cancelletto carrabile in metallo adiacente il civico n. 3 di detta via. È, al momento del sopralluogo, utilizzato ad uso box-auto. Lo stato dei luoghi del box risulta essere conforme rispetto alla rappresentazione grafica catastale e della planimetria depositata agli atti progettuali presenti all'U.T.C. del Comune di San Severo.

**COMUNE DI UBICAZIONE, VIA, LOCALITA', CONFINI,
ESTENSIONE E DATI CATASTALI:**

APPARTAMENTO: Comune di San Severo (FG); Via Giovanni Amendola n.3/B, piano rialzato. Confina con androne condominiale del vano scale, giardino condominiale prospiciente Via G. Amendola, con altro appartamento posto ad altra scalinata, giardino condominiale e appartamento di altra proprietà della stessa scala B e vano ascensore. La superficie lorda commerciale vendibile è di mq. 127,00; L'immobile adibito ad abitazione è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG): -Foglio 30, Particella 26, Sub 21, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 6,5, Superficie catastale totale mq. 122, Superficie totale escluse aree scoperte mq. 119, rendita Euro 654,61, Indirizzo: Via Giovanni Amendola n.3, Scala B, Interno 2, Piano 1; Ha un'altezza interna di m. 2,85.



BOX-AUTO: ubicato in San Severo (FG) è collocato al piano S1 nello stesso stabile dove è presente l'appartamento innanzi descritto. Il box lo si raggiunge subito dopo aver utilizzato la rampa carrabile di Via G. Amendola ed in particolare, dopo aver percorso la rampa lo spazio comune di manovra, lo stesso è posto di fronte alla discesa della rampa. Ubicato al piano S1, individuato con interno B2. Confina a destra con altro box-auto, con l'area di manovra comune, a sinistra con altro box-auto e con terrapieno. La superficie lorda commerciale vendibile è di mq. 18,00. È censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG):- Foglio 30, Particella 26, Sub 8, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq. 16, Totale mq. 19, Rendita Euro 52,06; Indirizzo: Via Giovanni Amendola Piano T; Ha un'altezza interna di m. 2,85; La superficie lorda commerciale vendibile è di mq. 18,00;

ATTUALE PROPRIETARIO E TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: ATTUALI PROPRIETARI: le unità immobiliari risultano intestate al Sig. Gioacchino MINELLI nato il 17/03/1972 in Foggia (FG) MNLGCH72C17D643U e alla Sig.ra Cristina PLACENTINO nata il 19/08/1973 in San Giovanni Rotondo (FG) PLCCST73M59H926F per i diritti pari a 1/2 di proprietà ciascuno.

PROVENIENZA DEL BENE: Atto del 04/11/2002 Pubblico Ufficiale CASSANO LORENZO sede San Severo (FG) Repertorio n. 111718 - Raccolta n. 24658 Compravendita - Trascritto Agenzia del Territorio di Foggia il 12/11/2002 al n. 24361 Reg. Gen. al n. 17923 Reg. Part. Registrato a San Severo il 15/11/2002 n. 4736/1V.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUI MEDESIMI BENI GRAVANTI: -



Ipoteca volontaria n. 3570 del 12/11/2002 a favore BANCAPULIA S.P.A., come da atto notarile a rogito Cassano Lorenzo, Notaio in San Severo, in data 04/11/2002 rep. 111719 contro i

[REDACTED] e

[REDACTED]

[REDACTED] -Ipoteca giudiziale n. 4661 del 25/10/2007 a favore BANCAPULIA S.P.A. derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia, in data 20/02/2007 rep. 21/2007 contro i

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] A margine della presente: Annotazione di restrizione di beni annotata il 28/12/2015 ai n. 2828 di formalità;-

Pignoramento Immobiliare n. 8817 del 15/06/2010 a favore BANCAPULIA S.P.A.; Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia Sez. Distr. Di San Severo, in data 26/04/2010 rep. 312 contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Si

precisa che per il Pignoramento Immobiliare n. 8817 del 2010, alla data del rilascio della "Ispezione Ipotecaria" da parte dell'Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare allo scrivente, non è stata effettuata, da parte dei creditori costituiti, nessuna operazione di "Cancellazione della Trascrizione Ipotecaria" così come disposto dall'Ordinanza del G.E. del 29/05/2018 a seguito di "Estinzione della



procedura R.G. Es. 236/2010", -Pignoramento Immobiliare n. 10192 del
23/05/2022 a favore AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY
S.P.A. Pubblico Ufficiale. Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Foggia,
in data 29/04/2022 rep.1957 contro il [REDACTED]

LO STATO DI OCCUPAZIONE: le unità immobiliari, oggetto di
pignoramento, sono attualmente occupate e utilizzate dalla [REDACTED]
[REDACTED] mentre dal 18/06/2022 il [REDACTED] a
seguito di omologa di separazione consensuale, risulta residente in altro
Comune.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE: presso gli Uffici
Tecnici del Comune di San Severo, sono stati rinvenuti titoli abilitativi e
altro inerente il corpo di fabbrica, in particolare: Concessioni Edilizie: -
Concessione Edilizia Libretto n. 2A Concessione N. 37 del 12/03/1981;
Concessione Edilizia Libretto n. 2A Concessione N. 10 del 08/04/1982; -
Concessione Edilizia Libretto n. 4A Concessione N. 25 del 19/09/1984; -
Certificato di Ultimazione del 26/10/1984; -Certificato di Abitabilità in
data 15/12/1984 col n. 257 di protocollo Sanitario; -Certificazione
rilasciata tutta dal Comune di San Severo (All. 02);

CONFORMITA' CATASTALE: le difformità consistono nella
rappresentazione grafica difforme dell'unità immobiliare adibita ad



abitazione rispetto a quanto rappresentato sui grafici catastali e atti depositati presso l'U.T.C. del Comune di San Severo (All. 02) e (All. 03).

ABITABILITA' E AGIBILITA': le unità immobiliari, oggetto della presente relazione sono dotate di Certificato di Abitabilità rilasciato in data 15 dicembre 1984 col n. 257 di protocollo Sanitario; risulta essere presente Attestato di ultimazione dei lavori del 26/10/1984.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA,

PRECISANDO DIRITTO E QUOTA: il valore dei beni è di

€ 113.775,00 (centotredicimilasettecentosettantacinque/00) decurtato della somma di € 3.625,00 (tremilaseicentoventicinque/00) per eliminazione opere abusive, accatastamento della planimetria, spese tecniche, diritti da versare al Comune, al Catasto e tutto quanto già descritto per la cancellazione ipotecaria.

Il prezzo finale per il LOTTO, composto da unità immobiliare destinata ad abitazione e unità immobiliare destinata a box-auto, è di € 110.150,00 (centodiecimilacentocinquanta/00).

La quota di appartenenza è pari a $\frac{1}{2}$ di proprietà ciascuno per [REDACTED]

Pertanto, il valore da porre a base d'asta è di € 110.150,00 (centodiecimilacentocinquanta/00).

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di 36 facciate dattiloscritte e degli allegati di seguito specificati, di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'Ill.ma Sig.ra Giudice Valentina PATTI per qualsiasi chiarimento.



Allegati:

- 1) Certificati stato civile e certificati anagrafici ricevuti dal Comune di San Severo; Certificati anagrafici ricevuti dal Comune di Foggia;
- 2) Atti ricevuti dall'UTC dal Comune di San Severo;
- 3) Visura storica fabbricati e terreni, elenco immobili fabbricato, estratto di mappa, planimetria catastale;
- 4) Verbale di sopralluogo del 05/02/2024;
- 5) Ispezione Ipotecaria;
- 6) Foto dello stato dei luoghi;
- 7) Forniture e spese condominiali intestate al debitore;
- 8) Elaborati grafici stato di fatto;
- 9) Sovrapposizione ortofoto per la localizzazione beni staggiti;
- 10) Attestato Prestazione Energetica.

Foggia, 13/04/2024

f.to arch. Quirino Perfetto

