

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

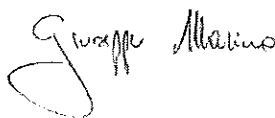
Esecuzioni Immobiliari n. 273/2023 R.G.E.

Perizia
nella procedura Esecutiva Immobiliare promossa da:

AMCO – ASSET MANAGMENT COMPANY SPA

contro

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



(Dott. Agronomo Giuseppe Marino)

Contiene i seguenti documenti:

- Relazione tecnica;
- Allegati;
- Certificazione energetica.



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

G.E.: Dott. Michele Palagano

Esecuzioni Immobiliari n. 273/2023 R.G.E.
AMCO- ASSET MANAGMENT COMPANY SPA

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INCARICO, GIURAMENTO E QUESISTO:

Io sottoscritto Dott. Agronomo Giuseppe Marino, nato a Lucera (FG) il 24/04/1983 ed ivi residente alla via Monte San Michele 56; CF: MRNGPP83D24E716A, nominato C.T.U. nella procedura R.G. Es. N° 273/2023 dall' ill.mo G.E. Dott. Michele Palagano in data 22/11/2024, dopo aver prestato Giuramento in data 24/12/2024 secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere ai quesiti presenti nell'ordinanza

Premessa:

Il procedimento R.G. Es. 236/2022 vede contrapposti AMCO – ASSETT MANAGMENT COMPANY contro _____, Creditore intervenuto Michele D'Enrico
Gli immobili oggetto di procedimento riguardano la valutazione dei beni siti nel comune di San Severo(FG) alla Via Zara, meglio identificati al:

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	superficie	Allegato
79	1568	3	A/3	A/3	152 mq	1-3-4
	1568	12	C/6	C/6	42mq	2-3-5

Al N.C.T. così come dall'atto di proprietà (allegato1) le particelle sopra citate risultano essere di proprietà dei sig.:

_____ nata a San Severo (FG) il 27/11/1972 C.F.: _____, ed ivi
residente alla strada Leccese Cisterne n° 22, proprietaria per ala quota di 1/1

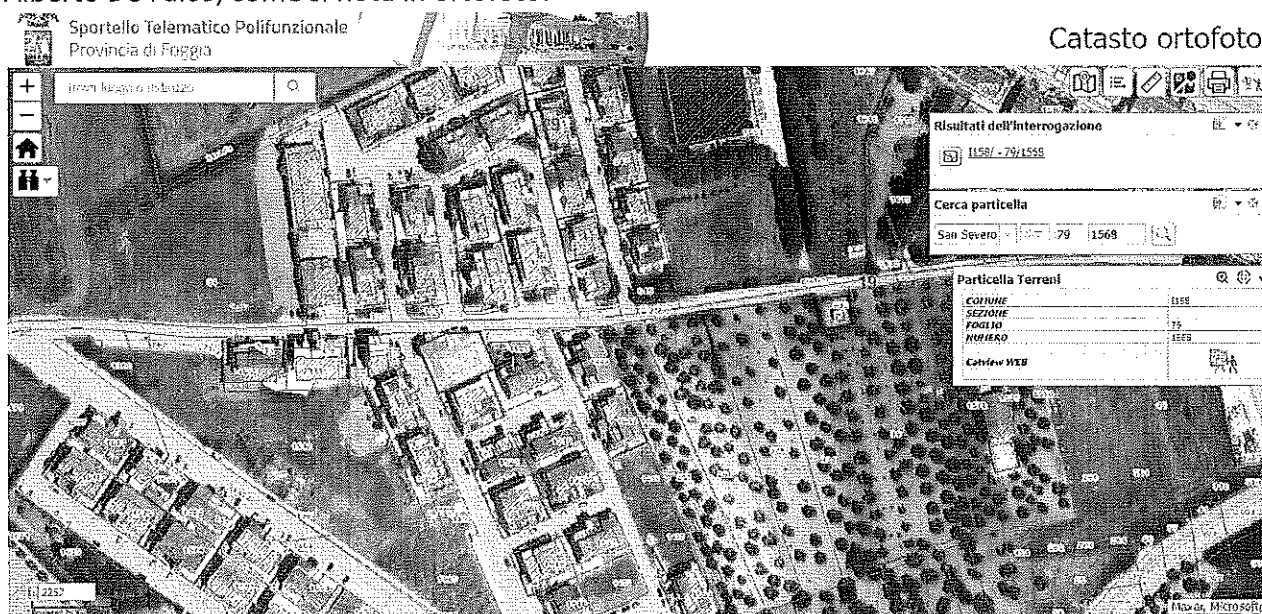
Così come viene riportato nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile.

Le particelle sono localizzate a San Severo, all'esterno della città verso Torremaggiore come è si nota dall'ortofoto:





La particella 1568 confina con le particelle 1567, 1515 foglio di mappa 79, la strada Cisterne e via Alberto De Falco, come si nota in ortofoto:



Attività svolte del C.T.U.:

Queste operazioni sono consistite:

- Nel giuramento telematico tramite polisweb;
- Nello studio della documentazione in atti;
- Convocazione delle operazioni peritali (allegati 14 e 15);
- Nelle operazioni peritali svolte sui luoghi in data 08/02/2025 (allegato 16);
- Nella ricerca delle ortofoto;
- Nella ricerca della documentazione (visure catastali- foto ed ortofoto) utili allo svolgimento del compito;



- Nelle richieste e nei solleciti della documentazione ai vari enti e vari solleciti (comune San Marco in Lamis, ag. entrate, ag. territorio, archivio notarile);
- Varie istanze;

Quesito 1: Controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o idonei:

La documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente è completa, come si evince dall'allegati 1-2-5-6.

Quesito 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 e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

Ispezioni ipotecarie riferite al ventennio anteriore estese fino alla data del primo titolo (dati confrontati con certificazione notarile in atti) (allegato 5-6)

Gli immobili oggetto di procedimento riguardano la valutazione dei beni siti nel comune di San Severo (FG) alla Via Zara, meglio identificati al:

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	superficie	Allegato
79	1568	3	A/3	A/3	152 mq	1-3-4
	1568	12	C/6	C/6	42mq	2-3-5

Al N.C.T. così come dall'atto di proprietà (allegato 1) le particelle sopra citate risultano essere di proprietà dei sig.:

- nata a San Severo (FG) il 27/11/1972 C.F.: ed ivi
residente alla strada Leccese Cisterne n° 22, proprietaria per ala quota di 1/1

In epoca anteriore al ventennio:

A nata a San Severo (FG) il 27/11/1972 C.F.: ed ivi residente
alla strada Leccese Cisterne n° 22, i diritti di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione
dei beni degli immobili

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	superficie	Allegato
79	1568	3	A/3	A/3	152 mq	1-3-4
	1568	12	C/6	C/6	42mq	2-3-5

Sono pervenuti per atto di compravendita con riservato dominio del Notaio Cassano Lorenzo del 25/03/2010 REP n. 152250/41431 e trascritto presso l'ufficio provinciale di Foggia in data 2/01/2010 al RG n. 7345 e R.P. n. 4979 da Michele D'Enrico unipersonale SRL con sede in San Severo (FG) C.F.: 03322890710 per il diritto di 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCT al foglio 79 p.la 1527, immobile soppresso e variato che ha generato l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, e altro bene sono pervenuti per atto pubblico notarile di



compravendita del notaio Cassano Lorenzo del 19 dicembre 2006 repertorio n. 138930/34181 e trascritto presso l'ufficio provinciale di Pubblicità immobiliare di Foggia in data 8/01/2007 al numero di registro 475 e numero RP 384 da Piano Integrato San Severo SRL C.F.:02158870713 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di San Severo(FG) di cui alla procedura e altro bene.

A Piano Integrato San Severo SRL C.F.:02158870713 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili riportato in NCT a Foglio 79 p.la 232, immobile soppresso e variato che ha generato l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, e altro bene sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del notar Meterangelis Vincenzo del 14/03/1996 REP. N. 16955 e trascritto presso la conservatoria di Foggia in data 2/04/1996 al num. RG 5581 e RP 4377 da Serresei- Serre Sud San severo Società Semplice con sede in San Severo (FG) C.F.: 00381950716 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di San Severo(FG) di cui alla procedura e altro bene.

A Piano Integrato San severo Srl con sede in Foggia C.F.:02158870713 per i diritti di piena piena proprietà pari a 1/1 per l'immobile riportato al NCT fgl 79 p.la 53, l'immobile soppresso e variato che ha generato l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, e altro bene sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita di compravendita del notar Meterangelis Vincenzo del 14/03/1996 REP. N. 16954 e trascritto presso la conservatoria di Foggia in data 2/04/1996 al num. RG 5580 e RP 4376 da Fraccacreta Carlo nato a Torremaggiore in data 7/07/1923 C.F.:FRCCRL23L07L273L per i diritti di piena proprietà pari a ½ in regime di comunione dei beni degli immobili siti nel comune di San severo(FG) di cui alla procedura e altro bene.

A Piano Integrato San severo Srl con sede in Foggia C.F.:02158870713 per i diritti di piena proprietà pari a 1/1 per l'immobile riportato al NCT fgl 79 p.la 36, riportato al NCT a foglio 79 p.la 99, immobili soppressi e variati che hanno generato l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del notar Meterangelis Vincenzo del 14/03/1996 REP. N. 16955 e trascritto presso la conservatoria di Foggia in data 2/04/1996 al num. RG 5579 e RP 4375 da Niro Giovanni nato a San severo(FG) in data 23/08/1961 C.F.: NRIGNN61M23I158O per i diritti di piena proprietà pari a 1/1 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune siti del comune di San Severo(FG) di cui alla procedura.

Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo atto notaio Cassano Lorenzo del 25/03/2010 RP 152251/41432 ed iscritta presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Foggia a favore di Banca Popolare di Bari, società cooperativa per azioni con sede in Bari C.F.0025030729, domicilio ipotecario eletto in Bari Corso Cavour 19, per capitale di 100.0000,00€ oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di 200.000,00€, durata 15 anni, a carico di
ata a San Severo (FG) il 27/11/1972 C.F.: N, per i diritti di piena proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni sugli immobili riportati al catasto al foglio 79 p.la568 sub 3 e sub 12 siti nel comune di San Severo(FG) oggetto della procedura. Debitore non datore di Ipoteca la cecilia n Severo (FG) il 23/07/1969 C.F.: L A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento:
 - In data 14/09/2015 al n. 1935 di atto di modifica ed integrazioni condizioni di mutuo.



Ipoteca giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale di Foggia del 27/12/2022 RP 5138 ed iscritta presso gli uffici pubblici immobiliari di Foggia in data 06/02/2023 al RG n° 2895 e Rp n° 273 a favore di Michele d'Errico srl soc. unipersonale con sede in San Severo(FG) C.F.:03322890710, per capitale di € 12.413,61 oltre interessi e spese per una somma complessiva di 17.000,00€ a carico di _____ nata a San Severo (FG) il 27/11/1972 C.F.: (_____)N per i diritti di piena proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni sugli immobili riportati al catasto al foglio 79 p.lla568 sub 3 e sub 12 siti nel comune di San Severo(FG) oggetto della procedura e contro _____ nata a San Severo (FG) il 27/11/1972 C.F. _____ per i diritti di 1/12 di piena proprietà sull'immobile in NCEU a foglio 31 p.lla7584 sub. 2 siti a San Severo, non oggetto della procedura.

Verbale di pignoramento immobiliare atto uff. giud. Unep presso Tribunale Ordinario di Foggia del 09/08/2023 RP n°3645 e trascritto presso gli uffici pubblici immobiliari di Foggia in data 15/09/2023 al RG n° 21449 e RP n° 16936 a favore di AMCO – Asset Management Company SpA con sede in Napoli C.F.:05828330638 per i diritti di piena proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni sugli immobili riportati al catasto al foglio 79 p.lla568 sub 3 e sub 12 siti nel comune di San Severo(FG) oggetto della procedura.

Precisazioni sulle risultanze catastali:

Gli immobili di cui alla procedura, in base alla nota di costituzione del 11.11.2009 pratica n. FG0361437 in atti de 11/11/2009 costituzione (n. 6337.1/2009), risultano costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a foglio 79 p.lla 1568 di are 06 e ca 83, generato dalla soppressione e variazione degli immobili riportati in NCT a Foglio 79 p.lle 36, 53, 76, 99 e 232 di maggiore consistenza.

Quesito 1 ter: alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati negli atti di pignoramento e nella nota di trascrizione;

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono corretti come si evince anche dalle visure storiche per immobile (allegato 1-2).

Quesito 1 quater: alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile;

Non risultano ulteriori procedure esecutive.

Quesito 1 quinquies: alla verifica del regime patrimoniale del debitore se coniugato.

_____, nata a San Severo (FG) il 27/11/1972 C.F.: _____ ha contratto matrimonio con _____ nato a San Severo (FG) il 23/07/1969 C.F.: _____, in data 29/03/1989 (allegato 8).

Con atto del 16/06/2004 a rogito del Notaio Cassano Lorenzo del distretto notarile di Foggia e Lucera gli sposi _____ nata a San Severo (FG) il 27/11/1972 C.F.: _____ e _____ mino nato a San Severo (FG) il 23/07/1969 C.F.: _____ hanno scelto il regime di separazione dei beni (allegato 8).



Quesito 2: all'esatta indicazione dei beni, comprensivi dei confini e dei dati catastali, indicandone, tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

Quesito 2-bis. All'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.

Il procedimento R.G. Es. 236/2022 vede contrapposti AMCO – ASSETT MANAGEMENT COMPANY contro Creditore intervenuto Michele D'Enrico

Gli immobili oggetto di procedimento riguardano la valutazione dei beni siti nel comune di San Severo (FG) alla Via Zara, meglio identificati al:

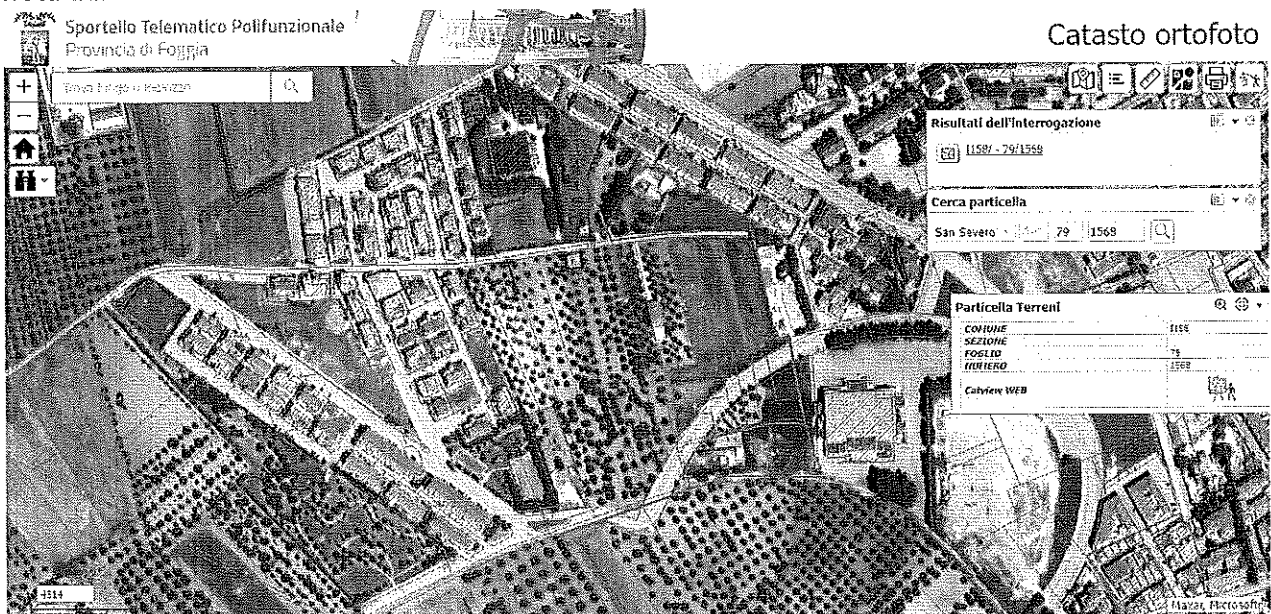
Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	superficie	Allegato
79	1568	3	A/3	A/3	152 mq	1-3-4
	1568	12	C/6	C/6	42mq	2-3-5

Al N.C.T. così come dall'atto di proprietà (allegato1) le particelle sopra citate risultano essere di proprietà dei sig.:

- nata a San Severo (FG) il 27/11/1972 C.F.: , ed ivi residente alla strada Leccese Cisterne n° 22, proprietaria per ala quota di 1/1

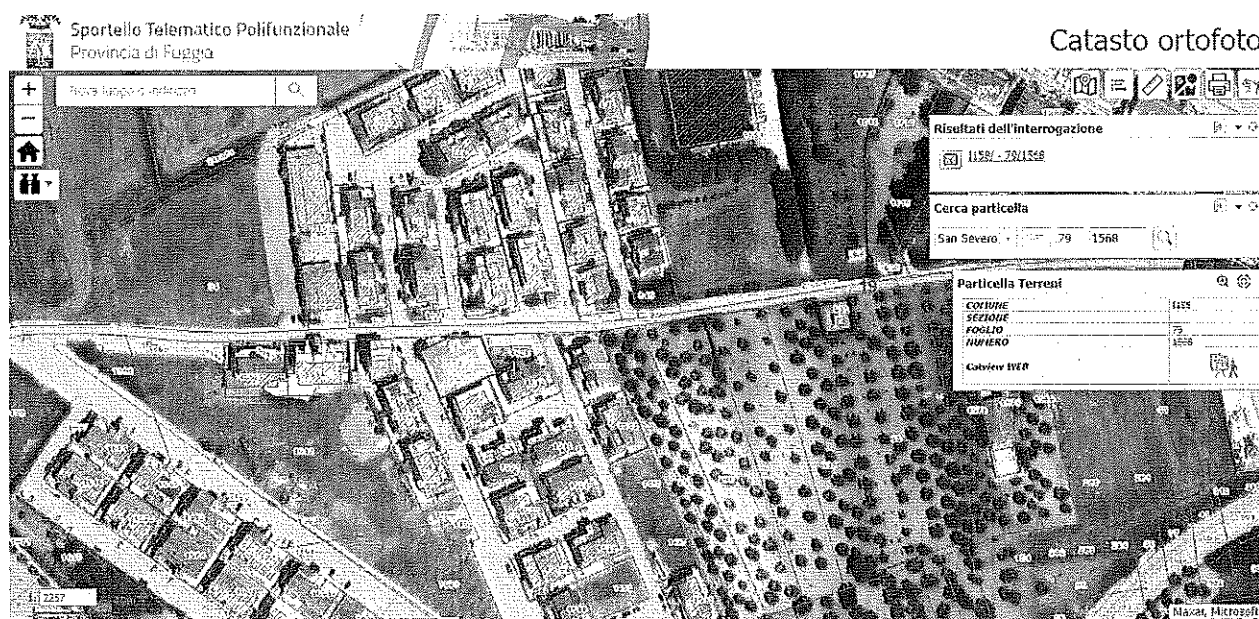
Così come viene riportato nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile.

Le particelle sono localizzate a San Severo, all'esterno della città verso Torremaggiore come è si nota dall'ortofoto:



La particella 1568 confina con le particelle 1567, 1515 foglio di mappa 79, la strada Cisterne e via Alberto De Falco, come si nota in ortofoto:





Quesito 3: alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per immobili urbani, planimetrie dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto alla 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 di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08 precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.

Gli immobili oggetto di procedimento riguardano la valutazione dei beni siti nel comune di San Severo(FG) alla Via Zara, meglio identificati al:

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	superficie	Allegato
79	1568	3	A/3	A/3	152 mq	1-3-4
	1568	12	C/6	C/6	42mq	2-3-5

Al N.C.T. così come dall'atto di proprietà (allegato1) le particelle sopra citate risultano essere di proprietà dei sig.:

- () nata a San Severo (FG) il 27/11/1972 C.F.: () ed ivi residente alla strada Lecce Cisterne n° 22, proprietaria per ala quota di 1/1

L'appartamento è sito al primo piano fuori suolo (piano rialzato) di una villetta bifamiliare sita in via Cisterne Lecce n° 22, ad uso civile abitazione, la quale fa angolo con via Alberto de falco (allegato 17).

L'immobile 1568 sub 3 è composto dall'appartamento sito al piano rialzato, il quale consta anche di aree scoperte per un totale di 200mq e di cantinola sita al piano interrato.

L'appartamento sito al piano rialzato consta di soggiorno, cucina, ripostiglio, 3 camere da letto ed un bagno.



Le aree esterne sono localizzabili in un giardino sito di fronte la porta d'ingresso, di un terrazzo che costeggia via De Falco e di un terrazzino posto nella parte posteriore della casa; tutti connessi tra loro.

La cantinola è posta sotto l'appartamento e si accede tramite una scala presente nel soggiorno.

Entrando il cancelletto d'ingresso e salendo 4 gradini si accede all'appartamento. Aprendo la porta blindata ci troviamo nel soggiorno, dal quale a destra si accede alla zona notte mentre di fronte a sinistra si accede alla cucina.

Il soggiorno risulta pavimentato con del cotto ed i muri risultano intonacati e tinteggiati (allegato 18). Dal soggiorno si accede alla cucina, alla zona notte e tramite le scale al piano sottostrada/cantina. Il soggiorno è dotato di una porta finestra che dà verso l'esterno, e precisamente affaccia sul giardino antistante la casa.

La cucina è una stanza rettangolare che può definirsi un tutto uno con il soggiorno, in quanto è un open space. La cucina risulta pavimentata con del cotto ed i muri risultano piastrellati (allegato 19). Dalla cucina si accede al terrazzino esterno posizionato dietro la casa, il quale è stato in parte coperto mediante una copertura non presente in atti e abusiva dalla quale è stato ricavato una seconda stanza di circa 20 mq (allegato 20).

Alla zona notte si accede tramite una porta nel soggiorno; attraversata la porta ci si trova in un disimpegno (allegato 21), dove sono presenti ulteriori 5 porte, dalle quali si accede al bagno, al ripostiglio e alle 3 camere da letto.

Il bagno è presente nella zona notte, ha una finestra che si affaccia all'esterno (allegato 22); è composto da lavabo, doccia, water e bidet. I muri sono rivestiti a mezzo mattonelle in ceramica.

La camera da letto ha una finestra che affaccia all'esterno mediante un terrazzino. La stanza risulta pavimentata con del cotto ed i muri risultano intonacati con pittura ad uso civile (allegato 23).

La cameretta 2 ha una porta finestra che si affaccia all'esterno mediante un terrazzino. La stanza risulta pavimentata con del cotto/ gres porcellanato ed i muri risultano intonacati con pittura ad uso civile (allegato 24).

La cameretta 1 ha una porta finestra che si affaccia all'esterno mediante un terrazzino. La stanza risulta pavimentata con del cotto/ gres porcellanato ed i muri risultano intonacati con pittura ad uso civile (allegato 25).

Ripostiglio risulta pavimentato con del cotto/ gres porcellanato ed i muri risultano intonacati con pittura ad uso civile (allegato 26).

L'appartamento è fornito di:

- termosifoni in tutte le camere;
- climatizzatori;
- porte in legno massello;
- di finestre- porte finestre protette esterne da inferriate in ferro



La cantinola è posta sotto l'appartamento e si accede tramite una scala presente nel soggiorno (allegato 27) la quale è composta bagno, locale autoclave cucina/ludoteca e camera.

Il bagno è presente nella cantina, non finestra ed è sito alla fine delle scale (allegato 28); è composto da lavabo, doccia, water e bidet. I muri sono rivestiti a mezzo mattonelle in ceramica.

La cucina/ludoteca scese le scale è una stanza quadra che contiene una cucina ed attrezzata per giochi ludici. La cucina risulta pavimentata con del cotto ed i muri risultano piastrellati (allegato 29). La stanza detiene 3 porte, con la prima si entra in una camera adibita a stanza da letto, con la seconda nel vano autoclave e con la terza di accede al sub 11 (non oggetto di pignoramento) e successivamente al sub 12 (oggetto di pignoramento) (allegato 30).

La camera da letto risulta pavimentato con del cotto ed i muri risultano intonacati con pittura ad uso civile (allegato 31).

Il sub 12 (allegato 32) è un box posto a piano interrato (come da progetto) della palazzina. La porta di ingresso è composto serranda in ferro zincato. Il garage è usato come laboratorio/ deposito e si accede mediante l'area di manovra dei garage oppure tramite una porta aperta nel tramezzo che separa il sub 12 dal sub 11. Il box risulta pavimentato ed intonacato.

Quesito 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;

In dottrina la valutazione può essere analitica o sintetica.

Il compendio è calcolato in un contesto socio economico, nel quale molto raramente si realizzano profitti immediatamente tangibili. Non si può utilizzare per l'individuazione del valore la componente "reddito", e non è pertanto possibile procedere a stima di valutazione analitica.

La valutazione sintetica può essere:

- ad impressione (detta anche visiva o sommaria), alla quale si può ricorrere soltanto nei casi dei beni modesta entità;
- per valori storici, adatta a risolvere i casi particolari delle espropriazioni molteplici;
- per confronto, la cui attendibilità è condizionata dalla conoscenza dei dati relativi ai beni simili a quelli oggetto di stima, già oggetto di normali compravendite e dalla indicazione del parametro comune, con il quale sia stata costruita la scala del valore.

Il procedimento di stima per confronto, è il processo logico-estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di analoghe



caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o commerciale, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, sono state effettuate attente e meticolose indagini di mercato presso operatori economici sia della zona, che di zone adiacenti a quella di interesse, in contesti simili, quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, avendo riguardo della natura e della destinazione d'uso di dette unità immobiliari, nonché individuando tutti gli elementi che possono influire sulla valutazione del bene.

In particolare sono stati esaminati alcuni elementi quali: ambiente socio-economico, collegamenti stradali, servizi sociali, e commerciali, accessibilità; funzionalità e stato di manutenzione, grado di finiture, salubrità ed efficienza energetica.

È stata valutata la situazione di mercato, giungendo alla formulazione del giudizio di stima attraverso un processo sintetico – estimativo basato sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di analoghe caratteristiche, determinando un valore unitario e quantificando il valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq) per il valore unitario (espresso in €/mq).

Fonti: le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute in zona in parola, sono state acquisite da operatori del settore (agenzie immobiliari) e quotazioni presso l'Agenzia delle Entrate (OMI).

Stima dell'immobile: La stima è stata effettuata per Superficie Commerciale Vendibile (SCV), la quale deve intendersi come superficie basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile; tali superfici sono state rilevate in loco e rappresentate tramite foto-rilevamento e documentazione planimetrica dell'NCU allegata.

La superficie lorda degli stabili siti in agro di San Severo (FG) è così sintetizzabile (vista la descrizione precedente e dalle misurazioni prese in loco riscontrabili su progetto agli atti):

Piano	Superficie catastale mq	Scoperto/ portici/ logge
Appartamento- cantina	174,85mq	-----
Box/garage	42mq	-----
Giardino- terrazzi	-----	160,49 mq

Dalle misurazioni prese in loco, al fine di un valore univoco all'intero immobile:

Tipologia Superficie	Superficie	Coeff.	Sup. Commerciale
Appartamento fgl 79 p.lla 1568 sub 3	174,85 mq	100%	174,85mq
Pertinenza scoperta Portici/ logge / balconi	160,49 mq	30%	48,14 mq



Totale superficie immobile	222,99 mq
-----------------------------------	------------------

Tipologia Superficie	Superficie	Coeff.	Sup. Commerciale
Piano S-1 fgl 79 p.lla 1568 sub 12 BOX	42mq	100%	42 mq
Totale superficie immobile			42,00 mq

Rilevato il valore mediante OMI il quale varia da 750 a 900€ a mq per le abitazioni e da 400 a 600€ per i box (allegato 33), sulla scorta delle informazioni assunte in loco e non, nonché sull'esperienza maturata, tenendo conto della natura, della sua consistenza, dello stato in cui si trova, dello stato delle proprietà, sita in San Severo(FG), il valore di mercato:

- del fabbricato è pari a 900,00€/mq ;
- del magazzino è pari a 600€/mq.

Il suo valore è pari a:

$$900,00€/mq \times 222,90mq = 200.610,00€$$

$$600€/mq \times 42 mq = 25.200,00€$$

$$\text{Totale: } 200.610,00€ + 25.200,00€ = \mathbf{225.810,00€}$$

I valori sono stati attribuiti in base ad un indagine di mercato effettuata dal CTU.

Al valora sopra descritto vanno sottratti i costi di smantellamento della tettoia costruita sul terrazzino posteriore pari a **4.000,00€**

Quesito 6: alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

LOTTO 1:

Gli immobili oggetto di procedimento riguardano la valutazione dei beni siti nel comune di San Severo(FG) alla Via Zara, meglio identificati al:

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	superficie	Allegato
79	1568	3	A/3	A/3	152 mq	1-3-4
	1568	12	C/6	C/6	42mq	2-3-5

Al N.C.T. così come dall'atto di proprietà (allegato1) le particelle sopra citate risultano essere di proprietà dei sig.:



- nata a San Severo (FG) il 27/11/1972 C.F.: C
residente alla strada Lecce Cisterne n° 22, proprietaria per ala quota di 1/1

L'appartamento è sito al primo piano fuori suolo (piano rialzato) di una villetta bifamiliare sita in via Cisterne Lecce n° 22, ad uso civile abitazione, la quale fa angolo con via Alberto de Falco (allegato 17).

L'immobile 1568 sub 3 è composto dall'appartamento sito al piano rialzato, il quale consta anche di aree scoperte per un totale di 200mq e di cantinola sita al piano interrato.

L'appartamento sito al piano rialzato consta di soggiorno, cucina, ripostiglio, 3 camere da letto ed un bagno.

Le aree esterne sono localizzabili in un giardino sito di fronte la porta d'ingresso, di un terrazzo che costeggia via De Falco e di un terrazzino posto nella parte posteriore della casa; tutti connessi tra loro.

La cantinola è posta sotto l'appartamento e si accede tramite una scala presente nel soggiorno.

Entrando il cancelletto d'ingresso e salendo 4 gradini si accede all'appartamento. Aprendo la porta blindata ci troviamo nel soggiorno, dal quale a destra si accede alla zona notte mentre di fronte a sinistra si accede alla cucina.

Il soggiorno risulta pavimentato con del cotto ed i muri risultano intonacati e tinteggiati (allegato 18). Dal soggiorno si accede alla cucina, alla zona notte e tramite le scale al piano sottostrada/cantina. Il soggiorno è dotato di una porta finestra che dà verso l'esterno, e precisamente affaccia sul giardino antistante la casa.

La cucina è una stanza rettangolare che può definirsi un tutto uno con il soggiorno, in quanto è un open space. La cucina risulta pavimentata con del cotto ed i muri risultano piastrellati (allegato 19). Dalla cucina si accede al terrazzino esterno posizionato dietro la casa, il quale è stato in parte coperto mediante una copertura non presente in atti e abusiva dalla quale è stato ricavato una seconda stanza di circa 20 mq (allegato 20).

Alla zona notte si accede tramite una porta nel soggiorno; attraversata la porta ci si trova in un disimpegno (allegato 21), dove sono presenti ulteriori 5 porte, dalle quali si accede al bagno, al ripostiglio e alle 3 camere da letto.

Il bagno è presente nella zona notte, ha una finestra che si affaccia all'esterno (allegato 22); è composto da lavabo, doccia, water e bidet. I muri sono rivestiti a mezzo mattonelle in ceramica.

La camera da letto ha una finestra che affaccia all'esterno mediante un terrazzino. La stanza risulta pavimentata con del cotto ed i muri risultano intonacati con pittura ad uso civile (allegato 23).

La cameretta 2 ha una porta finestra che si affaccia all'esterno mediante un terrazzino. La stanza risulta pavimentata con del cotto/ gres porcellanato ed i muri risultano intonacati con pittura ad uso civile (allegato 24).



La cameretta 1 ha una porta finestra che si affaccia all'esterno mediante un terrazzino. La stanza risulta pavimentata con del cotto/ gres porcellanato ed i muri risultano intonacati con pittura ad uso civile (allegato 25).

Ripostiglio risulta pavimentato con del cotto/ gres porcellanato ed i muri risultano intonacati con pittura ad uso civile (allegato 26).

L'appartamento è fornito di:

- termosifoni in tutte le camere;
- climatizzatori;
- porte in legno massello;
- di finestre- porte finestre protette esterne da inferriate in ferro

La cantinola è posta sotto l'appartamento e si accede tramite una scala presente nel soggiorno (allegato 27) la quale è composta bagno, locale autoclave cucina/ludoteca e camera.

Il bagno è presente nella cantina, non finestra ed è sito alla fine delle scale (allegato 28); è composto da lavabo, doccia, water e bidet. I muri sono rivestiti a mezzo mattonelle in ceramica.

La cucina/ludoteca scese le scale è una stanza quadra che contiene una cucina ed attrezzata per giochi ludici. La cucina risulta pavimentata con del cotto ed i muri risultano piastrellati (allegato 29). La stanza detiene 3 porte, con la prima si entra in una camera adibita a stanza da letto, con la seconda nel vano autoclave e con la terza si accede al sub 11 (non oggetto di pignoramento) e successivamente al sub 12 (oggetto di pignoramento) (allegato 30).

La camera da letto risulta pavimentata con del cotto ed i muri risultano intonacati con pittura ad uso civile (allegato 31).

Il sub 12 (allegato 32) è un box posto a piano interrato (come da progetto) della palazzina. La porta di ingresso è composta serranda in ferro zincato. Il garage è usato come laboratorio/ deposito e si accede mediante l'area di manovra dei garage oppure tramite una porta aperta nel tramezzo che separa il sub 12 dal sub 11. Il box risulta pavimentato ed intonacato.

La superficie lorda degli stabili siti in agro di San Severo (FG) è così sintetizzabile (vista la descrizione precedente e dalle misurazioni prese in loco riscontrabili su progetto agli atti):

Piano	Superficie catastale mq	Scoperto/ portici/ logge
Appartamento- cantina	174,85mq	-----
Box/garage	42mq	-----
Giardino- terrazzi	-----	160,49 mq

Dalle misurazioni prese in loco, al fine di un valore univoco all'intero immobile:

Tipologia Superficie	Superficie	Coeff.	Sup. Commerciale
Appartamento fgl 79 p.la 1568 sub 3	174,85 mq	100%	174,85mq



Pertinenza scoperta Portici/ logge / balconi	160,49 mq	30%	48,14 mq
Totale superficie immobile			222,99 mq

Tipologia Superficie	Superficie	Coeff.	Sup. Commerciale
Piano S-1 fgl 79 p.lla 1568 sub 12 BOX	42mq	100%	42 mq
Totale superficie immobile			42,00 mq

Rilevato il valore mediante OMI il quale varia da 750 a 900€ a mq per le abitazioni e da 400 a 600€ per i box (allegato 33), sulla scorta delle informazioni assunte in loco e non, nonché sull'esperienza maturata, tenendo conto della natura, della sua consistenza, dello stato in cui si trova, dello stato delle proprietà, sita in San Severo (FG), il valore di mercato:

- del fabbricato è pari a 900,00€/mq ;
- del magazzino è pari a 600€/mq.

Il suo valore è pari a:

$$900,00€/mq \times 222,90mq = 200.610,00€$$

$$600€/mq \times 42 mq = 25.200,00€$$

$$\text{Totale: } 200.610,00€ + 25.200,00€ = \mathbf{225.810,00€}$$

I valori sono stati attribuiti in base ad un indagine di mercato effettuata dal CTU.

Al valora sopra descritto vanno sottratti i costi di smantellamento della tettoia costruita sul terrazzino posteriore pari a **4.000,00€**

Il valore totale del Lotto 1 (unico lotto è pari a):

$$225.810 - 4.000,00 = \mathbf{221.810,00€}$$

Quesito 7: alla individuazione dello stato di possesso dei beni, con indicazione se occupato da terzi, da titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di registrati in data antecedente al pignoramento, precisando la data di registrazione, durata, data di scadenza, data di rilascio fissata o stato della eventuale causa promossa per il rilascio.



L'Agenzia delle Entrate (allegato 35) attesta mediante certificazione dello 03/01/2025 che gli immobili sono liberi da contratti di locazione.

L'immobile è occupato dalla debitrice e dalla sua famiglia.

La sig.ra _____ non sono in regola con gli obblighi comunali, tanto che hanno accumulato una debitoria con lo stesso ente pari a 8.396,93 (allegato 34).

Quesito 10: alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati.

La documentazione (allegati 9 -10- 11-12) recepita presso il Comune di San Severo in 31/01/2025 in zona avente vincolo idrogeologico.

La documentazione è la seguente:

- Progetto (allegato 9);
- Permessi di costruzione (allegato 10);
- Progetto area di manovra parcheggio (allegato 11);
- agibilità (allegato 12).

Quesito 11: alla verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con osservazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.

L'abitazione risulta in possesso di certificazione energetica (allegato 13)

CONCLUSIONI

Visto quanto scritto sopra è possibile concludere che i beni oggetto di pignoramento formano 1 lotti.

Quanto sopra scritto in espletamento dell'incarico ricevuto.

14/02/2024 Lucera

CTU

Dott. Agr. Giuseppe Marino

