

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari n. 42/2024 R.G.E.

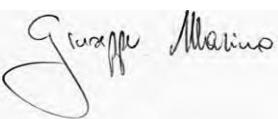
Perizia
nella procedura Esecutiva Immobiliare promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

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. Claudio Caruso

Esecuzioni Immobiliari n. 42/2024 R.G.E.

contro

CONSENZA 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° 42/2024 dall' ill.mo G.E. Dott. Michele Palagano in data 03/03/2025, dopo aver prestato Giuramento in data 20/05/2025 secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere ai quesiti presenti nell'ordinanza

Premessa:

Il procedimento R.G. Es. 42/2024 vede contrapposti [REDACTED] contro [REDACTED]

Creditore intervenuto [REDACTED]

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

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	superficie	Allegato
63	359	2	A/10	2	145 mq	1-3-20
	359	24	C/6	3	21mq	2-3-21

AI N.C.T. (allegato1-2) le particelle sopra citate risultano essere di proprietà dei sig.:

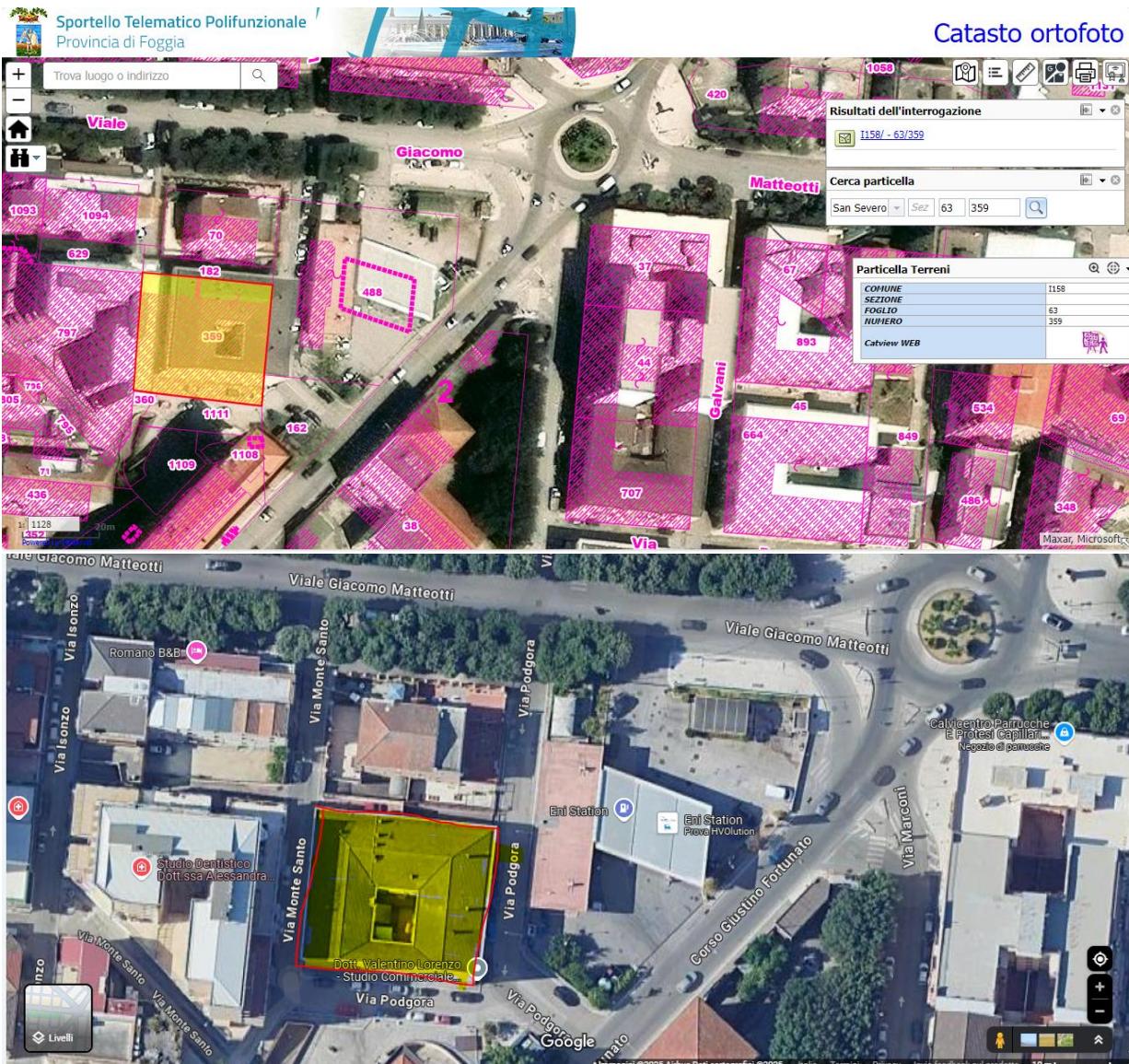
-

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

Le particelle sono localizzate a San Severo in via Podgora, nei pressi della stazione come è si nota dall'ortofoto:



La particella 359 confina con le particelle 70 foglio di mappa 63, per due lati con via podgora, e con via Monte Santo 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 (allegato 5);
- Nelle operazioni peritali svolte sui luoghi in data 14/07/2025, alla presenza dell' avv. Castellucci (allegato 6);
- 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, 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 precedente è completa, come si evince dall'allegati 7-8.

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 7-8)

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

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	superficie	Allegato
63	359	2	A/10	2	145 mq	1-3-20
	359	24	C/6	3	21mq	2-3-21

Al N.C.T. (allegato1-2) le particelle sopra citate risultano essere di proprietà dei sig.:

-

In epoca anteriore al ventennio:

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	superficie	Allegato
63	359	2	A/10	2	145 mq	1-3-20
	359	24	C/6	3	21mq	2-3-21

Sono pervenuti per atto di donazione da parte di

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Gli immobili sono pervenuti ai sig.ri:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

tramite atto di compravendita del 26/07/1982 rogante notaio Jannarelli Raffaele, con sede in San Severo, registrato in data 04/08/1982 (n° 1751/1982) da SNC Viale due Giugno diel Geom Michele Granata.

La SNC Viale due Giugno diel Geom Michele Granata per i diritti di piena proprietà pari a 1/1 per l'immobile riportato al NCT anno 1982 protocollo 403, riportato al NCT anno 1982 protocollo 393, 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 Jannarelli Raffaele, con sede in San Severo, registrato in data 04/08/1982 (n° 1751/1982)

Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo atto notaio Cassano Lorenzo del 15/04/2019 RP 175147/56974 ed iscritta presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Foggia a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di piena proprietà 1/1 sugli immobili oggetto della procedura
- Verbale di pignoramento immobiliare atto uff. giud. Utep presso Tribunale Ordinario di Foggia del 24/02/2024 RP n°248 e trascritto presso gli uffici pubblici immobiliari di Foggia in data 07/03/2024 al RG n° 4690 e RP n° 5811 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] sugli immobili riportati al catasto al foglio 763 p.lla 359 sub 2 e sub 24 siti nel comune di San Severo(FG) oggetto della procedura.

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.

In merito a codesto matrimonio non vi sono annotazioni.

In merito a codesto matrimonio vi sono annotazioni:

- Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Annotazione del 23/07/1998.
- Con provvedimento del Tribunale di Foggia in data 27/03/2008 n. 571/2008 è stata pronunciata la separazione fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio contro scritto. Data di annotazione 22/02/2010
- Con sentenza del Tribunale di Foggia n. 1239/2012 in data 10/10/2012 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui riferisce l'atto controscritto. Data di annotazione 26/11/2013

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. 42/2024 vede contrapposti

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

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	superficie	Allegato
63	359	2	A/10	2	145 mq	1-3
	359	24	C/6	3	21mq	2-3

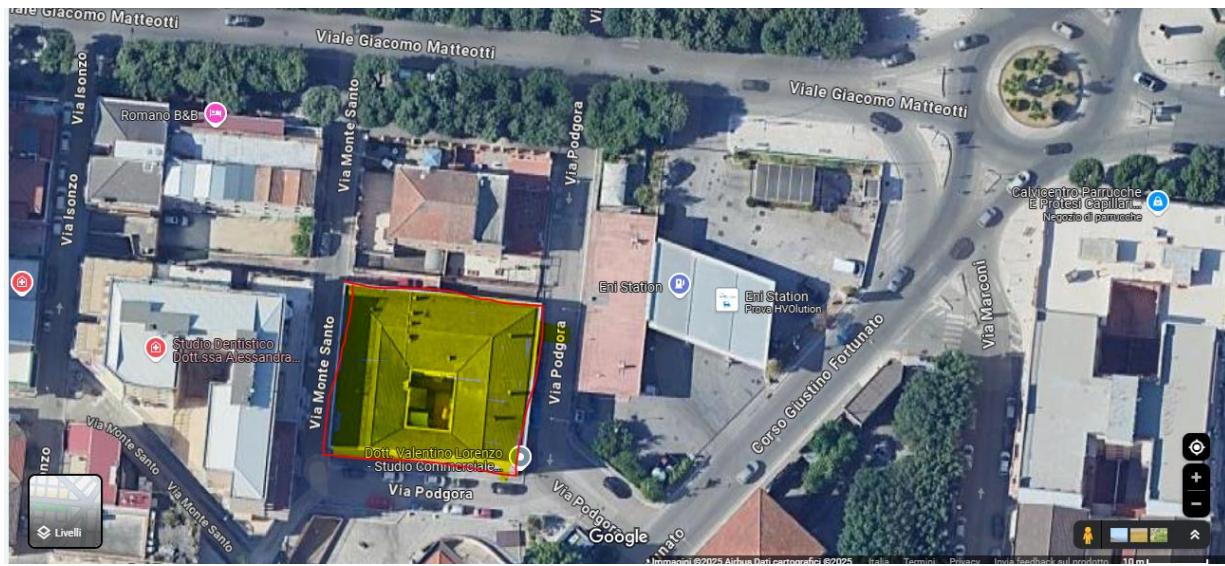
Al N.C.T. (allegato1-2) le particelle sopra citate risultano essere di proprietà dei sig.:

Le particelle sono localizzate a San Severo in via Podgora, nei pressi della stazione come è si nota dall'ortofoto:



La particella 359 confina con le particelle 70 foglio di mappa 63, per due lati con via Podgora, e con via Monte Santo come si nota in ortofoto:





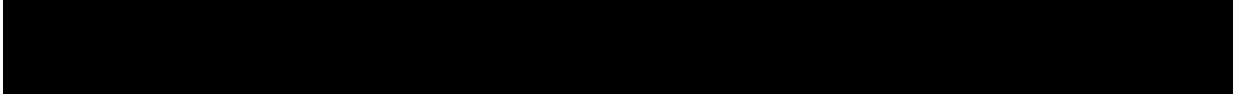
Quesito 3: alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per immobili urbani, planimetrie dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto alla scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi, in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive 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 Podgora, meglio identificati al:

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	superficie	Allegato
63	359	2	A/10	2	145 mq	1-3-20
	359	24	C/6	3	21mq	2-3-21

AI N.C.T. (allegato1-2) le particelle sopra citate risultano essere di proprietà dei sig.:

-



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

L'appartamento (p.la 359 sub 2) è sito al primo piano fiori suolo (piano terra) di un palazzo condominiale noto Condominio via Podgora 7 (allegato 10)

L'appartamento sito al piano terra è adibito a studio professionale consta di corridoio lungo il quale si aprono varie porte che danno accesso ad:

- una sala riunioni, il quale al suo interno contiene un bagno;
- una sala studio,
- una sala studio per praticante;
- una sala di attesa
- un bagno.

L'immobile ha due accessi:

- il primo è quello sito in via Podgora 7, meglio identificato come atrio condominiale (allegato 11). A piano terra dell'atrio condominiale vi è una porta blindata sul lato destro, dalla quale si accede al corridoio precedentemente citato;
- il secondo ingresso è sito in via Podgora 5, dal quale si entra direttamente nella saletta di attesa (allegato 12).

Entrando la porta blindata d'ingresso sita nell'atrio condominiale di via Podgora, sulla destra è posizionata porta blindata dalla quale si accede all'immobile. Aprendo la porta blinda si dirama un corridoio (allegato 13) che percorre quasi tutta la lunghezza dell'appartamento, lungo il quale si aprono:

- due porte sulla destra, che permettono l'ingresso alla sala riunioni;
- quattro porte sulla sinistra, che permettono rispettivamente l'ingresso al bagno, alla sala studio del praticante, alla sala d'attesa e alla sala studio.

La sala riunione risulta pavimentato con moquette ed il soffitto risulta intonacati e tinteggiato, mentre i muri sono ricoperti da dei pannelli/doghe di legno (allegato 14). La sala riunione può essere divisa a metà mediante due grandi porti a scrigno, ed in tal modo si rivano due ampie stanze. Nella sala riunioni è presente una grande finestra che si affaccia all'esterno verso la rampa dei garage La sala riunioni consta di un bagno al suo interno (allegato 15). Il bagno di servizio

presente nella sala riunioni è composto da un antibagno (dove è presente il lavabo) e da un bagno (con i sanitari). Il bagno consta di una finestra che si affaccia all'esterno verso la rampa dei garage. I muri sono rivestiti a mezzo mattonelle in ceramica.

Lo studio per praticante è una stanza rettangolare risulta pavimentata con del cotto ed i muri risultano intonacati e pitturati con pittura civile (allegato 18). La sala studio consta di una finestra che affaccia su via Podgora.

La sala di attesa ha una porta d'ingresso su via Podgora 5. La saletta di attesa è una piccola stanza rettangolare adibita ad accoglienza della cliente con postazione segretario/a. La stanza risulta pavimentata con del cotto ed i muri risultano intonacati con pittura ad uso civile (allegato 17).

Lo studio è una stanza quadrata risulta pavimentata con del cotto ed i muri risultano intonacati e pitturati con pittura civile (allegato 18). La sala studio consta di un'ampia finestra che affaccia su via Podgora.

Il bagno ha una finestra che si affaccia all'esterno (allegato 19); è composto da lavabo, water e bidet. I muri sono rivestiti a mezzo mattonelle in ceramica, nel parte dove sono presenti i sanitari.

L'appartamento è fornito di:

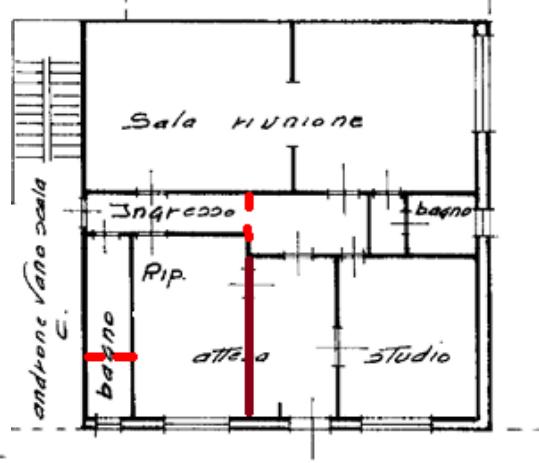
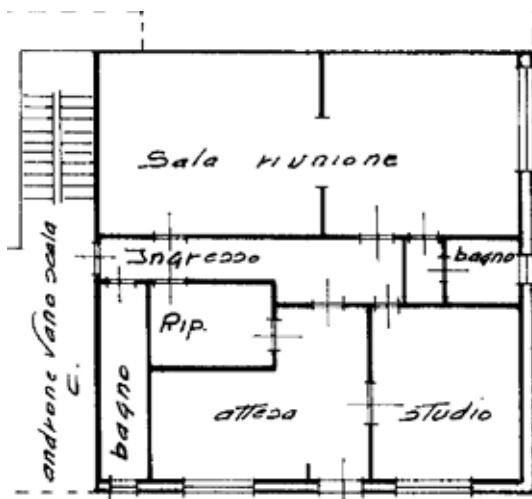
- climatizzatori;
- porte il legno;
- di finestre- porte finestre protette estremante da inferriate in ferro e da serrande.
- Di impianto di video sorveglianza interna ed esterna.

L'appartamento non è fornito di:

- Termosifoni;
- - caldaia.
- rete gas.

Al momento delle operazioni peritali si è rilevata l'assenza della fornitura elettrica per morosità, così come riferito anche dall'avv. Castellucci al momento delle operazioni peritali (allegato 6).

La planimetria deposita presso il catasto (allegato 20) non rispecchia l'attuale divisone interna dell'immobile:



Il sub 24 (allegato 21) è un box posto a piano interrato (come da progetto) della palazzina. Al piano interrato si accede mediante la rampa sita in via Podgora 3. La porta di ingresso è in ferro zincato a tra ante. il garage è il appellato come “garage n° 10 e si accede mediante l’area di manovra dei garage. Il box risulta pavimentato ed intonacato (allegato22).

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 modeste 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	145mq	-----
Box/garage	21mq	-----

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

Tipologia Superficie	Superficie	Coeff.	Sup. Commerciale
Appartamento fgl 63 p.lia 359 sub 2	145 mq	100%	145mq
Totale superficie immobile			145 mq

Tipologia Superficie	Superficie	Coeff.	Sup. Commerciale
Piano S-1 BOX Fgl 63 p.lia 359 sub 24	21mq	100%	21 mq
Totale superficie immobile			21,00 mq

Rilevato il valore mediante OMI il quale varia da 800 a 950€ (allegato 24) a mq per uffici e da 500 a 650€ per i box (allegato 23), 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 950,00€/mq ;
- del garage è pari a 650€/mq.

Da indagini di mercato svolte è possibile affermare che il valore:

- del fabbricato è pari a 1.350,00€/mq
- Del garage è pari a 1.000,00€/mq

Il suo valore è pari a:

$$\begin{aligned}1.350,00\text{€}/\text{mq} \times 145\text{mq} &= 195.750,00\text{€} \\1.000,00\text{€}/\text{mq} \times 21 \text{ mq} &= 21.000,00\text{€}\end{aligned}$$

$$\text{Totale: } 195.750,00\text{€} + 21.000,00\text{€} = \mathbf{216.750,00\text{€}}$$

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

Al valora sopra descritto vanno sottratti i costi per la sistemazione della planimetria interna pari a **800,00€**

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;

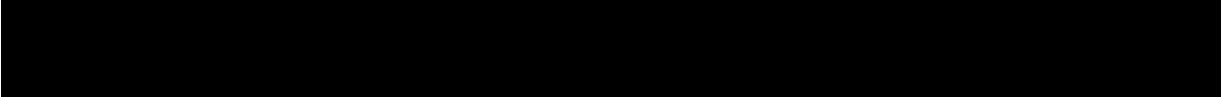
LOTTO 1:

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

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	superficie	Allegato
63	359	2	A/10	2	145 mq	1-3-20

Al N.C.T. (allegato1-2) le particelle sopra citate risultano essere di proprietà dei sig.:

-



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

L'appartamento (p.la 359 sub 2) è sito al primo piano fiori suolo (piano terra) di un palazzo condominiale noto Condominio via Podgora 7 (allegato 10)

L'appartamento sito al piano terra è adibito a studio professionale consta di corridoio lungo il quale si aprono varie porte che danno accesso ad:

- una sala riunioni, il quale al suo interno contiene un bagno;
- una sala studio,
- una sala studio per praticante;
- una sala di attesa
- un bagno.

L'immobile ha due accessi:

- il primo è quello sito in via Podgora 7, meglio identificato come atrio condominiale (allegato 11). A piano terra dell'atrio condominiale vi è una porta blindata sul lato destro, dalla quale si accede al corridoio precedentemente citato;
- il secondo ingresso è sito in via Podgora 5, dal quale si entra direttamente nella saletta di attesa (allegato 12).

Entrando la porta blindata d'ingresso sita nell'atrio condominiale di via Podgora, sulla destra è posizionata porta blindata dalla quale si accede all'immobile. Aprendo la porta blinda si dirama un corridoio (allegato 13) che percorre quasi tutta la lunghezza dell'appartamento, lungo il quale si aprono:

- due porte sulla destra, che permettono l'ingresso alla sala riunioni;
- quattro porte sulla sinistra, che permettono rispettivamente l'ingresso al bagno, alla sala studio del praticante, alla sala d'attesa e alla sala studio.

La sala riunione risulta pavimentato con moquette ed il soffitto risulta intonacati e tinteggiato, mentre i muri sono ricoperti da dei pannelli/doghe di legno (allegato 14). La sala riunione può essere divisa a metà mediante due grandi porti a scrigno, ed in tal modo si rivano due ampie stanze. Nella sala riunioni è presente una grande finestra che si affaccia all'esterno verso la rampa dei garage. La sala riunioni consta di un bagno al suo interno (allegato 15). Il bagno di servizio presente nella sala riunioni è composto da un antibagno (dove è presente il lavabo) e da un bagno (con i sanitari). Il bagno consta di una finestra che si affaccia all'esterno verso la rampa dei garage. I muri sono rivestiti a mezzo mattonelle in ceramica.

Lo studio per praticante è una stanza rettangolare risulta pavimentata con del cotto ed i muri risultano intonacati e pitturati con pittura civile (allegato 18). La sala studio consta di una finestra che affaccia su via Podgora.

La sala di attesa ha una porta d'ingresso su via Podgora 5. La saletta di attesa è una piccola stanza rettangolare adibita ad accoglienza della cliente con postazione segretario/a. La stanza risulta pavimentata con del cotto ed i muri risultano intonacati con pittura ad uso civile (allegato 17).

Lo studio è una stanza quadrata risulta pavimentata con del cotto ed i muri risultano intonacati e pitturati con pittura civile (allegato 18). La sala studio consta di un'ampia finestra che affaccia su via Podgora.

Il bagno ha una finestra che si affaccia all'esterno (allegato 19); è composto da lavabo, water e bidet. I muri sono rivestiti a mezzo mattonelle in ceramica, nel parte dove sono presenti i sanitari.

L'appartamento è fornito di:

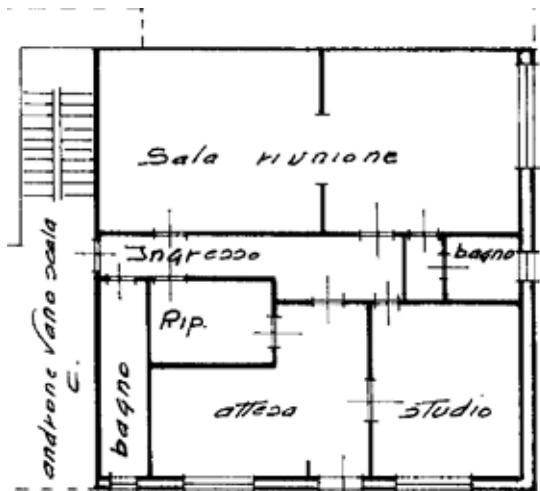
- climatizzatori;
- porte il legno;
- di finestre- porte finestre protette estremante da inferriate in ferro e da serrande.
- Di impianto di video sorveglianza interna ed esterna.

L'appartamento non è fornito di:

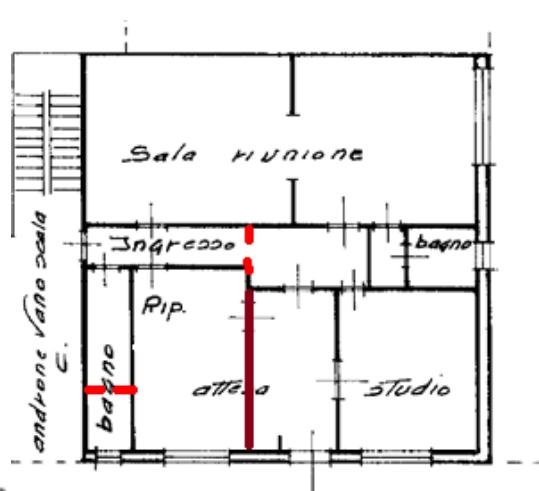
- Termosifoni;
- - caldaia.
- rete gas.

Al momento delle operazioni peritali si è rilevata l'assenza della fornitura elettrica per morosità, così come riferito anche dall'avv. Castellucci al momento delle operazioni peritali (allegato 6).

La planimetria deposita presso il catasto (allegato 20) non rispecchia l'attuale divisione interna dell'immobile:



Planimetria in atti



rilavato allo stato attuale

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	145mq	-----

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

Tipologia Superficie	Superficie	Coeff.	Sup. Commerciale
Appartamento fgl 63 p.la 359 sub 2	145 mq	100%	145mq
Totale superficie immobile			145 mq

Rilevato il valore mediante OMI il quale varia da 800 a 950€ (allegato 24) a mq per uffici), 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 950,00€/mq mentre da quelle rilevate sul mercato il valore dell'immobile si attesta a 1.350,00€/mq

Il suo valore è pari a:

$$1.350,00\text{€}/\text{mq} \times 145\text{mq} = 195.750,00\text{€}$$

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

Al valora sopra descritto vanno sottratti i costi per la sistemazione della planimetria interna pari a **800,00€**

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

$$195.750,00 - 800,00 = \mathbf{194.950,00\text{€}}$$

LOTTO 2:

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

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	superficie	Allegato
63	359	24	C/6	3	21mq	2-3-21

Al N.C.T. (allegato1-2) le particelle sopra citate risultano essere di proprietà dei sig.:

-

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

Il **sub 24** (allegato 21) è un box posto a piano interrato (come da progetto) della palazzina. Al piano interrato si accede mediante la rampa sita in via Podgora 3. La porta di ingresso è in ferro zincato a tra ante. il garage è il appellato come "garage n° 10 e si accede mediante l'area di manovra dei garage. Il box risulta pavimentato ed intonacato (allegato22).

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
Box/garage	21mq	-----

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

Tipologia Superficie	Superficie	Coeff.	Sup. Commerciale
Piano S-1 BOX Fgl 63 p.la 359 sub 24	21mq	100%	21 mq
Totale superficie immobile			21,00 mq

Rilevato il valore mediante OMI il quale varia da 500 a 650€ per i box (allegato 23), 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 box è pari a 650€/mq mentre da quelle rilevate sul mercato il valore dell'immobile si attesta a 1.000,00€/mq

Il suo valore è pari a:

$$1.000\text{€}/\text{mq} \times 21 \text{ mq} = 21.000,00\text{€}$$

*Il valore del lotto 2 è pari a **21.000,00€***

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 25) attesta mediante certificazione dello 16/06/2025 che gli immobili sono liberi da contratti di locazione.

Il sig. [REDACTED] non sono i regola con gli obblighi comunali, tanto che hanno accumulato una debitoria con lo stesso ente pari a 1.042,00€ (allegato 26).

Il sig. [REDACTED] non sono i regola con gli obblighi condominiali, tanto che hanno accumulato una debitoria con lo stesso ente pari a 2.441,58€ (allegato 27).

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 recepita presso il Comune di San Severo in 21/07/2025 è la seguente:

- Concessione edilizia (allegato 28);
- Abitabilità (allegato 29).

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.

Le abitazioni non risulta in possesso di certificazione energetica, la quale è stata redatta dall'ing. Michele De Santis (allegato 30).

CONCLUSIONI

Visto quanto scritto sopra è possibile concludere che i beni oggetto di pignoramento formano 2 lotti.

Quanto sopra scritto in espletamento dell'incarico ricevuto.

26/08/2025 Lucera

CTU

Dott. Agr. Giuseppe Marino

Specchietto Riepilogativo Lotto 1

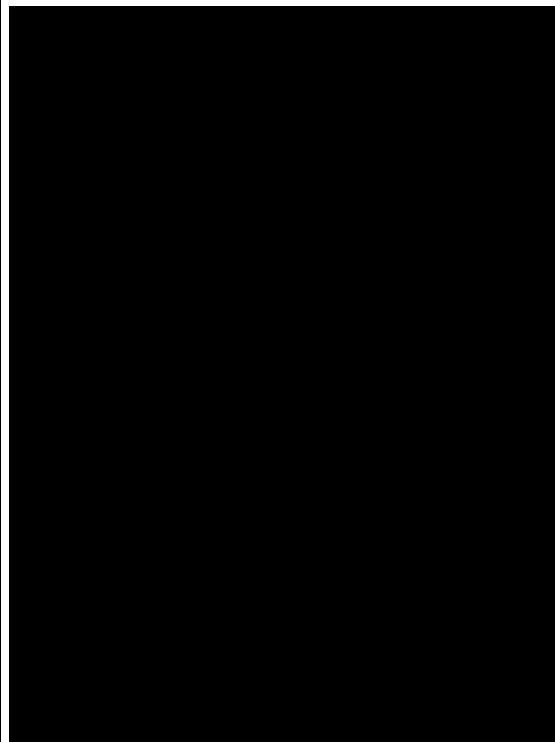
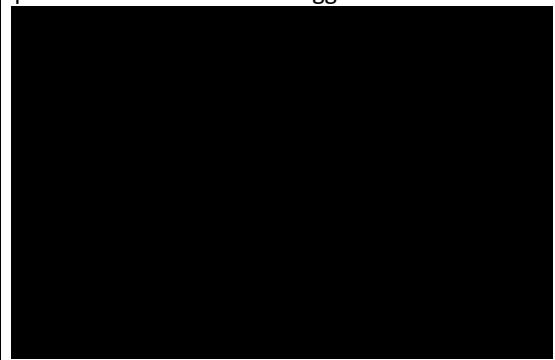
Tipologia del bene	Fabbricato (A/10 –studio professionale)
Sommaria Descrizione	<p>L'appartamento sito al piano terra è adibito a studio professionale consta di corridoio lungo il quale si aprono varie porte che danno accesso ad:</p> <ul style="list-style-type: none"> - una sala riunioni, il quale al suo interno contiene un bagno; - una sala studio, - una sala studio per praticante; - una sala di attesa - un bagno. <p>L'immobile ha due accessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il primo è quello sito in via Podgora 7, meglio identificato come atrio condominiale. A piano terra dell'atrio condominiale vi è una porta blindata sul lato destro, dalla quale si accede al corridoio precedentemente citato; - il secondo ingresso è sito in via Podgora 5, dal quale si entra direttamente nella saletta di attesa.
Comune di Ubicazione	San Severo (FG)
Confini, estensione e dati catastali	La particella 359 confina con le particelle 70 foglio di mappa 63, per due lati con via Podgora, e con via Monte Santo. Internamente confina coi i sub di terzi.
Proprietario	[REDACTED]
Titolo di provenienza	In epoca anteriore al ventennio: [REDACTED]

	<p>La SNC Viale due Giugno diel Geom Michele Granata per i diritti di piena proprietà pari a 1/1 per l'immobile riportato al NCT anno 1982 protocollo 403, riportato al NCT anno 1982 protocollo 393, 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 Jannarelli Raffaele, con sede in San Severo, registrato in data 04/08/1982 (n° 1751/1982)</p>
Iscrizioni e Trascrizioni sul medesimo bene	<p>Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:</p> <p>- Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo atto notaio Cassano Lorenzo del 15/04/2019 RP 175147/56974 ed iscritta presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Foggia a favore di Banca [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>proprietà 1/1 sugli immobili oggetto della procedura</p> <p>- Verbale di pignoramento immobiliare atto uff. giud. Utep presso Tribunale Ordinario di Foggia del 24/02/2024 RP n°248 e trascritto presso gli uffici pubblici immobiliari di Foggia in data 07/03/2024 al RG n° 4690 e RP n° 5811 a</p>

	immobili riportati al catasto al foglio 763 p.la 359 sub 2 e sub 24 siti nel comune di San Severo(FG) oggetto della procedura.
Stato di occupazione	Non risultano contratti di locazione.
Regolarità edilizio-urbanistica	<p>La documentazione recepita presso il Comune di San Severo in 21/07/2025 è la seguente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concessione edilizia (allegato 28); - Abitabilità (allegato 29).
Valore del bene da porre a base d'asta	194.950,00€

Specchietto Riepilogativo Lotto 2

Tipologia del bene	Box- garage
Sommaria Descrizione	box posto a piano interrato (come da progetto) della palazzina. Al piano interrato si accede mediante la rampa sita in via Podgora 3. La porta di ingresso è in ferro zincato a tra ante. il garage è il appellato come "garage n° 10 e si accede mediante l'area di manovra dei garage. Il box risulta pavimentato ed intonacato.
Comune di Ubicazione	San Severo (FG)
Confini, estensione e dati catastali	La particella 359 confina con le particelle 70 foglio di mappa 63, per due lati con via Podgora, e con via Monte Santo. Internamente confina coi i sub di terzi.
Proprietario	
Titolo di provenienza	In epoca anteriore al ventennio:

	<p>Sono pervenuti per atto di donazione da parte di</p> 
Iscrizioni e Trascrizioni sul medesimo bene	<p>La SNC Viale due Giugno diel Geom Michele Granata per i diritti di piena proprietà pari a 1/1 per l'immobile riportato al NCT anno 1982 protocollo 403, riportato al NCT anno 1982 protocollo 393, 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 Jannarelli Raffaele, con sede in San Severo, registrato in data 04/08/1982 (n° 1751/1982)</p> <p>Iscrizioni e Trascrizioni sul medesimo bene</p> <p>Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo atto notaio Cassano Lorenzo del 15/04/2019 RP 175147/56974 ed iscritta presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Foggia a favore di Banca 

	<p>proprietà 1/1 sugli immobili oggetto della procedura</p> <p>- Verbale di pignoramento immobiliare atto uff. giud. Utep presso Tribunale Ordinario di Foggia del 24/02/2024 RP n°248 e trascritto presso gli uffici pubblici immobiliari di Foggia in data 07/03/2024 al RG n° 4690 e RP n° 5811 a [REDACTED]</p> <p>immobili riportati al catasto al foglio 763 p.la 359 sub 2 e sub 24 siti nel comune di San Severo(FG) oggetto della procedura.</p>
Stato di occupazione	Non risultano contratti di locazione.
Regolarità edilizio-urbanistica	<p>La documentazione recepita presso il Comune di San Severo in 21/07/2025 è la seguente:</p> <ul style="list-style-type: none">- Concessione edilizia (allegato 28);- Abitabilità (allegato 29).
Valore del bene da porre a base d'asta	21.000,00€

ALLEGATI

- 1 Visura storica per immobile sub2
- 2 Visura storica per immobile sub 24
- 3 Estratto di mappa
- 4 Certificato di residenza
- 5 Pec convocazione operazione peritale
- 6 Verbale operazioni peritali
- 7 Ispezione ipotecaria sub 2
- 8 Ispezione ipotecaria sub 24
- 9 Estratti di matrimonio
- 10 Allegato fotografico
- 11 Allegato fotografico
- 12 Allegato fotografico
- 13 Allegato fotografico
- 14 Allegato fotografico
- 15 Allegato fotografico
- 16 Allegato fotografico
- 17 Allegato fotografico
- 18 Allegato fotografico
- 19 Allegato fotografico
- 20 Planimetria interna sub 2
- 21 Planimetria interna sub 24

- 22 Allegato fotografico
- 23 Estratto valori OMI per garage
- 24 Estratto Valori OMI per Uffici
- 25 Certificazione agenzia entrate no contratti locazione
- 26 Debitoria IMU
- 27 Debitoria Condominio
- 28 Concessione edilizia
- 29 Certificato di abitabilità
- 30 APE
- 31 Ricevuta di pagamento trasmissione ape