

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. Es. n° 111_2024

Giudice

Dott. Claudio Caruso

CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Foggia, 14/10/2025

Il C.T.U.
Geom. Davide d'Elia



Tribunale di Foggia
III Sezione Civile
G. E. Dott. Claudio Caruso

Oggetto: Espropriazione immobiliare

N. 111/2024 R.G.Es.

PREMESSA

Lo scrivente Geom. Davide D'Elia, iscritto al Collegio dei Geometri di Foggia al n. 2222, con studio in Foggia, via Montegrappa n. 67, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) nella procedura esecutiva n° 111/2024 R.G.Es., con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott. Claudio Caruso, in data 14/07/2025, emessa dal Tribunale Ordinario di Foggia – III Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari. In data 16/07/2025 ha prestato giuramento di rito, di cui il G.E. ha preso atto in data 16/07/2025, con l'invito a rispondere ai quesiti formulati nel provvedimento di nomina, ed in particolare:

“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo, previa effettuazione di sopralluogo e ispezione 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; 1bis) alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione 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) dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*

1ter) 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;*

1quater) 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;

1quinquies) 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;

2bis) 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 SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, 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;*

4bis) 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 ed urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

11) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio 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 accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;*
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
- c) accertare se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abitativo (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 delle loro costruzioni riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto asserito 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 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 ad 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 esso 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 trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

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

All'esito dell'esame della documentazione agli atti di causa, nonché a seguito dell'acquisizione delle visure catastali, delle mappe di impianto e delle ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, lo scrivente ha concordato con l'Avv. Potito Battista, Custode Giudiziario del compendio oggetto di stima, di effettuare il sopralluogo presso l'immobile sito in San Severo in data 28 agosto 2025, al fine di dare inizio alle operazioni peritali. In tale data non è stato possibile accedere all'immobile poiché l'esecutata non era presente, nonostante le fosse stato trasmesso l'avviso a mezzo raccomandata A.R. del 06 agosto 2025. Pertanto, le operazioni sono state rinviata alla data dell'11 settembre 2025, ore 10:00. In data 11 settembre 2025, unitamente al Custode Giudiziario, lo scrivente ha avuto accesso all'immobile siti in San Severo, via Piave n. 44, riscontrando la presenza di terzi occupanti senza titolo. In tale occasione ha provveduto ad effettuare rilievi metrici e fotografici dell'immobile oggetto di stima, documentando lo stato dei luoghi e raccogliendo ogni elemento utile ai fini della presente relazione:

Ulteriori accertamenti sono stati effettuati presso:

- Ufficio Tecnico del Comune di San Severo per verificare la regolarità urbanistica e acquisire



la documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto di stima;

- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale Territorio per acquisire le visure storiche, le planimetrie catastali degli immobili pignorati e notizie in ordine al mercato immobiliare;
- O.M.I., agenzie, operatori del settore, colleghi operanti in zona e studi notarili, agenzie immobiliari, per confrontare i prezzi di mercato praticati in loco per immobili aventi caratteristiche simili con quelli interessati dalla procedura esecutiva;
- Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di San Severo per acquisire la documentazione inerente alla residenza e allo stato di famiglia.

Il sottoscritto ha redatto la presente relazione in conformità agli Standard Europei di Valutazione Immobiliare – EVS 2025 e, per quanto attiene alla forma e al contenuto del rapporto di stima, alle linee guida applicative di cui all'EVGN 3 – Valuation Reports, adottando le best practices professionali riconosciute.

RELAZIONE PERITALE

Quesito n. 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 del 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;

In risposta al quesito, si attesta che la documentazione richiesta dall'art. 567, comma 2, c.p.c. risulta agli atti e completa per tutti gli aspetti richiesti.

Quesito n.1bis - alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione 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*) dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

All'esito delle verifiche effettuate tramite ispezioni ipotecarie e visure catastali storiche e della relazione notarile depositata nel fascicolo, si ricostruisce la sequenza delle vicende traslative e catastali relative agli immobili oggetto di pignoramento, così come segue:

Trasferimenti di proprietà:

A) Foglio 32 – Particella 694 – Subalterno 7 – unità immobiliare ad uso di civile abitazione:



L'immobile è pervenuto alla sig.ra _____ per la quota di 1/1 di piena proprietà in separazione
dei beni per acquisto fattone da _____ in virtù di atto di
compravendita per notar _____ del 10/06/2008, rep. 146332/37801, trascritto presso la
Conservatoria di Foggia il 11/06/2008 ai nn.13903/9686;
- al sig. _____ quanto sopra è pervenuto per acquisto fattone da

_____ in virtù di atto di compravendita per notar
_____ del 03/04/2007, rep. 140514/34926, trascritto presso la Conservatoria di Foggia il
11/04/2007 ai nn.9016/6355;

- ai suindicati quanto sopra è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- successione legale in morte di _____ e deceduta il
26/06/2006, giusta denuncia del 30/11/2006 num.1197 vol.195, trascritta presso la Conservatoria di
Foggia addi 13/03/2007 ai nn.6465/4578 e relativa nota di accettazione tacita di eredità nascente da
atto per notar _____ del 03/04/2007, rep. 140514/34926, trascritto presso la
Conservatoria di Foggia addi 11/04/2007 ai nn.9015/6354 .

Cronistoria delle particelle riportate al Catasto Fabbricati:

Foglio 32 – Particella 694 – Subalterno 7 – Categoria A/3

- Alla data del 26/05/1978, l'immobile era così riportato:

Foglio 32, Particella 599, Subalterno 86, Via Piave n. 38, Piano 1-2, Categoria A/00 – [Costituzione
del 26/05/1978 in atti dal 30/06/1987 – Protocollo n. 990/1978].

- Alla data del 16/03/1989, l'immobile era così riportato:

Foglio 32, Particella 599, Subalterno 86, Via Piave n. 44, Piano 1-2, Categoria F/4 – [Variazione del
16/03/1989 – Ampliamento per sopraelevazione (pratica n. 599/1986)].

- Alla data del 27/12/1994, l'immobile era così riportato:

Foglio 32, Particella 599, Subalterno 86, Via Piave n. 44, Piano 1-2, Categoria F/4 – [Denuncia (nei
passaggi per causa di morte) del 27/12/1994 – Successione in atti dal 20/07/1998 (n. 9399.1/1995)].

- Alla data del 12/11/2003, l'immobile era così riportato:

Foglio 32, Particella 694, Subalterno 6, Via Piave n. 38, Piano 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza
4 vani, Rendita € 402,84 – [Variazione del 12/11/2003 – Attribuzione identificativi catastali (pratica
n. 316195 – n. 48879.1/2003)].

- Alla data del 12/11/2003, l'immobile era così riportato:

Foglio 32, Particella 694, Subalterno 7, Via Piave n. 44, Piano 1-2, Categoria A/3, Classe 2,



Consistenza 6,5 vani, Rendita € 553,90 – [Variazione del 12/11/2003 – Rettifica di U.I. (pratica n. 316223 – n. 48882.1/2003)].

- Alla data del 28/08/2013, l'immobile era così riportato:

Foglio 32, Particella 694, Subalterno 7, Via Piave n. 44, Piano 1–2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 122 m² (di cui escluse aree scoperte 117 m²), Rendita € 553,90 – [Variazione del 28/08/2013 – Inserimento in visura dei dati di superficie].

Quesito n.1 ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli che 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*;

Dalla verifica effettuata risulta piena corrispondenza tra i dati catastali riportati negli atti di pignoramento/note di trascrizione e quelli attuali.

Quesito n.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;

Per quanto accertato, non risultano ulteriori procedure esecutive pendenti, oltre a quelle indicate nella presente al quesito n°9.

Quesito n.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;

Il certificato contestuale anagrafico rilasciato dal Ministero dell'Interno, in data 14/07/2025 (prot. ANPR n. 2450101072), attesta che la sig.ra _____ codice fiscale _____ risulta di stato libero per divorzio da _____ con scioglimento del matrimonio avvenuto in data 30/10/2024.

Dalle annotazioni in margine all'atto non risultano convenzioni patrimoniali stipulate tra i coniugi né ulteriori vincoli civili o patrimoniali registrati successivamente alla data del divorzio.

Pertanto, alla data del rilascio del certificato, la sig.ra _____ risulta divorziata, non sussistendo alcun regime patrimoniale coniugale vigente.

Quesito n. 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;

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è di seguito descritto con riferimento alla sua



tipologia, accessi, consistenza, ubicazione e identificazione catastale.

Foglio 32 – Particella 694 – Subalterno 7 – A/3 - unità immobiliare ad uso di civile abitazione

Unità abitativa sviluppata su due livelli (piani 1° e 2°), sita nel Comune di San Severo (FG), in Via Piave n. 44, con accesso diretto da via pubblica. L'abitazione è composta da più vani principali ed accessori, per una consistenza complessiva di 6,5 vani catastali. Confina con la pubblica via e con altre unità immobiliari della medesima particella, salvo altri.

Nel Catasto Fabbricati risulta così identificata:

Catasto Fabbricati: Foglio 32, Particella 694, Subalterno 7, Via Piave n. 44, Piani 1–2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 122 m² (di cui escluse aree scoperte 117 m²), Rendita € 553,90.

Intestazione:

proprietà 1/1, in

regime di separazione dei beni.

Quesito n. 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 SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

È stata effettuata la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali Sogei e le ortofoto satellitari. L'elaborato grafico allegato alla presente (v.si Allegato 1) riporta la sovrapposizione che consente l'esatta individuazione dei fabbricati oggetto di pignoramento.

Quesito n. 3 – alla analitica descrizione dei beni, mediante l'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;

Foglio 32 – Particella 694 – Subalterno 7 – unità immobiliare ad uso di civile abitazione

L'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa su due livelli (piano primo e secondo) di un fabbricato indipendente con accesso da via Piave n. 44.



Distribuzione per piano:

- Piano primo:

Con accesso da via Piave n. 44 mediante scala interna, si raggiunge il piano primo. Dall'arrivo della scala si accede ad un ingresso-disimpegno caratterizzato da pareti decorate e da cui si diramano i vari ambienti. Sulla destra si trova un vano adibito a soggiorno, dotato di accesso diretto ad un balcone affacciato sulla strada principale (via Piave). Dal soggiorno si accede inoltre ad un vano cucina, completamente piastrellato ad altezza conforme. Dalla parte sinistra dell'ingresso è collocato un vano destinato a servizi igienici, anch'esso piastrellato. Di fronte all'ingresso è presente una camera da letto, dalla quale si accede ad un terrazzo retrostante.

Attraverso un corridoio di distribuzione si raggiungono un'ulteriore camera da letto e un ripostiglio. Sul terrazzo posteriore, avente forma irregolare, è collocata una scala in ferro di servizio che consente l'accesso al piano secondo, costituendo un collegamento esterno di comodità.

Il piano primo presenta pertanto una distribuzione funzionale regolare e ben articolata, con ambienti dotati di altezza interna conforme ai requisiti igienico-sanitari (circa 3,00 mt), buona luminosità naturale e idonea ventilazione diretta verso l'esterno.

- Piano secondo:

Detto piano è accessibile sia dal terrazzo precedentemente descritto, sia da un'ulteriore scala in ferro collocata all'interno dell'androne coperto, in corrispondenza del ballatoio (tutto di proprietà esclusivo) posto al piano primo.

Il piano secondo è composto da due vani e da un piccolo vano adibito a servizio igienico. Gli ambienti risultano non rifiniti, privi di tinteggiatura e attualmente utilizzati come ripostiglio/deposito.

L'altezza interna varia da circa m 2,80 nella porzione verso il terrazzo, fino a circa m 1,50 nella parte rivolta verso via Piave, in ragione dell'andamento inclinato della copertura mono falda.

Sebbene il piano sia collegato internamente e faccia parte integrante dell'unità abitativa, la minore qualità costruttiva, la finitura incompleta e la ridotta altezza utile media ne limitano la piena fruibilità. Per tale motivo, ai soli fini estimativi, la superficie è stata ponderata con un coefficiente prudenziale pari all'80%, al fine di rappresentare correttamente la differente funzionalità e il minor contributo economico rispetto ai vani principali.

Caratteristiche strutturali: Struttura portante in cemento armato con pilastri, solai in latero-cemento e copertura a tetto.

Altezze utili interne: Piano primo altezza di circa 3,00 mt; piano secondo altezza media di 2,10 mt.

Come da rilievi effettuati in loco, le superfici commerciali (D.P.R. 138/98) risultano le seguenti:



Vani diretti:

- P1 = $106,32 \text{ m}^2 \times 100 \% = 106,32 \text{ m}^2$;
- P2 = $48,00 \text{ m}^2 \times 80 \% = 38,40 \text{ m}^2$;

Pertinenze:

- Balconi $6,40 \text{ m}^2 \rightarrow 30\%$ (fino a $25,00 \text{ m}^2$) $\rightarrow 1,92 \text{ m}^2$;
- Terrazzo scoperto $14,78 \text{ m}^2 \rightarrow 30\%$ (fino a $25,00 \text{ m}^2$) = $4,43 \text{ m}^2$;
- Terrazzo coperto $7,32 \text{ m}^2 \rightarrow 35\%$ (fino a $25,00 \text{ m}^2$) = $2,56 \text{ m}^2$;

Superficie commerciale finale: $106,32 \text{ m}^2 + 38,40 \text{ m}^2 + 1,92 \text{ m}^2 + 4,43 \text{ m}^2 + 2,56 \text{ m}^2 = 153,63 \text{ m}^2$.

Pertanto, la superficie commerciale complessiva, determinata ai sensi del D.P.R. 138/1998, **risulta pari a 154,00 m²**.

Finiture: Le finiture interne sono costituite da pavimentazione in gres, piastrelle ceramiche nei servizi, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in legno con avvolgibili.

Stato di conservazione: Lo stato di manutenzione e conservazione è scarso su tutti i piani compreso la facciata esterna su via Piave.

Impianti tecnologici: Sono presenti impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento autonomo con termosifoni. Non è stata esibita documentazione di conformità.

N.B.: Si evidenzia che la superficie catastale è calcolata dall'Agenzia delle Entrate su planimetria di dichiarazione di parte, mentre la presente superficie commerciale è determinata a seguito di rilievo diretto, secondo i criteri del D.P.R. 138/1998.

Quesito n. 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;

4.1 – Criterio di stima

L'aspetto economico da considerare, tenuto conto della finalità della stima e della natura dei beni da valutare, è il Valore di Mercato (Market Value), definito da EVS 1 come l'ammontare stimato al



quale l'immobile dovrebbe essere trasferito, alla data della valutazione, tra un acquirente e un venditore consapevoli, in una libera contrattazione, dopo un'adeguata commercializzazione.

Tale valore è stato ricercato mediante l'applicazione del procedimento sintetico-comparativo, fondato sull'analisi di dati reali e riferimenti tecnici unitari desunti da fonti certificate di mercato, in conformità agli Standard Europei di Valutazione Immobiliare – EVS 2025 e alle European Valuation Guidance Notes (in particolare EVGN 3, Rapporto di Valutazione, quale modello di trasparenza e completezza applicabile anche in ambito giudiziario).

Il metodo comparativo si basa sul reperimento di atti di compravendita aventi ad oggetto beni analoghi a quello oggetto di stima, avvenuti in epoca prossima alla data di riferimento e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche all'u.i.u oggetto di stima. Gli atti, selezionati mediante verifica presso banche dati immobiliari, atti notarili e fonti di mercato certificate, sono stati ordinati secondo scala di valori crescenti, all'interno della quale l'immobile oggetto di stima è stato collocato in corrispondenza del gradino di valore più affine. Nel procedimento sintetico-comparativo, il parametro tecnico unitario assunto a riferimento è stato, per i fabbricati, il metro quadrato di superficie commerciale, calcolata secondo le regole di ragguaglio del D.P.R. 138/1998 e delle Linee Guida ABI 2024.

Le caratteristiche tecniche considerate ai fini della comparazione sono state distinte tra:

- intrinseche: destinazione d'uso, tipologia costruttiva, qualità edilizia, dimensioni, ubicazione dell'unità nel contesto edilizio;
- estrinseche: localizzazione territoriale, accessibilità, servizi presenti, qualità ambientale e contesto urbanistico-sociale.

4.2 – Rilevazione dati elementari

Sono state effettuate indagini di mercato orientate al reperimento di atti dispositivi riferiti ad immobili analoghi per tipologia, stato, destinazione e localizzazione, secondo i criteri di trasparenza e documentazione, applicabili anche in ambito giudiziario per garantire la tracciabilità delle fonti.

I dati sono stati acquisiti mediante consultazione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Foggia, banche dati immobiliari certificate, agenzie immobiliari locali e professionisti operanti sul territorio.

I dati ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al primo semestre 2025 per il Comune di San Severo, zona D5, riportano i seguenti intervalli di quotazione:

Abitazioni di tipo civile: €/mq 750,00 – 900,00 (valore min – max);



Per quanto riguarda l'immobile in oggetto, si è proceduto nel verificare la coerenza dei valori OMI attraverso l'analisi di atti di compravendita selezionati su base storica, riferiti all'ultimo triennio, riguardanti immobili aventi caratteristiche comparabili, ubicati nella stessa zona di riferimento.

Per quanto attiene alla consistenza dell'immobile, si è fatto riferimento alla superficie commerciale determinata secondo il D.P.R. 138/1998. (v.si quesito 4bis).

4.3 - Calcolo e valutazioni

In considerazione della limitata disponibilità di atti di compravendita recenti nell'ultimo triennio per immobili analoghi nella zona oggetto della presente di San Severo, si è proceduto all'utilizzo di comparabili opportunamente aggiornati mediante coefficienti di rivalutazione ISTAT per il costo di costruzione di un fabbricato residenziale (criterio prudente ai sensi di EVS 2025). I valori sono stati inoltre corretti mediante coefficienti di superficie (ks) e qualitativi (kc), in coerenza con le linee guida ABI 2024, per tenere conto delle differenze dimensionali e tipologiche rispetto al bene oggetto di stima. In particolare:

Abitazioni:

- 1) Compravendita del 19/05/2022, pubblico ufficiale Cassano Lorenzo, sede San Severo (FG), repertorio n. 183210, abitazione di mq. 132,00 (D.P.R. 138/1998), via Tagliamento 4, piano 1, € 83.000 di cui €/mq 628,78;
- 2) Compravendita del 02/08/2023, pubblico ufficiale Caroprese Donato, sede Torremaggiore (FG), repertorio n. 4873, abitazione di mq. 130,00 (D.P.R. 138/1998), via Corrado Tommasi n. 108/110 piano 1, € 100.000,00 di cui €/mq 769,23;
- 3) Compravendita del 24/06/2024, pubblico ufficiale Caroprese Donato, sede Torremaggiore (FG), repertorio n. 5975, abitazione di mq. 87,00 (D.P.R. 138/1998), via Gian Battista Morgagni n. 55, Piano 1 e 2, € 70.000,00 di cui €/mq 804,19.

Abitazioni

Compravendita 1 del 19/05/2022 (via Tagliamento n° 4, Abitazione di 132,00 mq)

- Valore originario: €/mq 628,78;
- Coefficiente ISTAT: 1,0346;
- **Rivalutazione: 650,79 €/mq**
- Coefficiente di superficie $ks = 0,90:0,95$
- **Valore corretto: $650,79 \times 0,9474 = 616,53$ €/mq**

Compravendita 2 del 02/08/2023 (via Corrado Tommasi n. 108/110, Abitazione di 130,00 mq)

- Valore originario: €/mq 769,23;



- Coefficiente ISTAT: 1,0192;
- **Rivalutazione: 783,84 €/mq**
- Coefficiente di superficie $k_s = 0,90:0,95$
- **Valore corretto: $738,84 \times 0,9474 = 699,98 \text{ €/mq}$**

Compravendita 3 del 24/06/2024 (via Gian Battista Morgagni n. 55, Abitazione di 87,00 mq)

- Valore originario: €/mq 804,19
- Coefficiente ISTAT: 1,0210
- **Rivalutazione: 821,08 €/mq**
- Coefficiente di superficie $k_s = 0,90:1$
- **Valore corretto: 738,97 €/mq**

La media aritmetica dei valori rivalutati e corretti è risultata pari a:

Abitazioni: Media M.C.A. = $(616,53 + 699,98 + 738,97) / 3 = \text{€/mq } 685,09$.

La determinazione dei valori è stata effettuata secondo il Comparative Method, a garanzia di trasparenza e controllabilità in sede giudiziaria.

4.4.1 – Valore unitario

Per la determinazione del valore unitario finale, sono stati considerati i dati ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) riferiti al primo semestre 2025 per il Comune di San Severo, zona D5, che riportano un intervallo di valori compreso per le abitazioni tra €/mq 750,00 (valore minimo) e €/mq 900,00 (valore massimo). Pertanto, la media aritmetica degli intervalli risulta pari a:

Media OMI abitazioni = $(750,00 + 900,00) / 2 = \text{€/mq } 825,00$.

I valori OMI, utilizzati esclusivamente come riferimento generale e di validazione, sono stati confrontati con i valori determinati mediante il procedimento comparativo (MCA). Il valore unitario è stato fissato all'interno degli intervalli OMI, privilegiando i valori desunti da comparabili effettivi, con il supporto prudenziale dell'indicazione OMI.

Valori unitari adottati:

Abitazioni:

$$V_m = \text{€/mq } (685,09 + 825,00) / 2 = \text{€/mq } 755,04.$$

Applicando tali valori alle superfici commerciali (det. D.P.R. 138/1998, verificate con rilievo diretto e riscontro catastale-documentale) si ottengono:

Lotto Unico - Abitazione - Superficie commerciale = mq 154,00.

$$V = \text{€/mq } 755,04 \times 154,00 \text{ mq} = \text{€ } 116.276,16.$$

Le consistenze sono state verificate mediante rilievo diretto e riscontro catastale-documentale.



4.4.2 - Valore finale del compendio immobiliare

A seguito delle valutazioni esposte e delle analisi svolte per ciascuna unità immobiliare, si riportano i valori determinati, con le necessarie correzioni connesse all'assenza di garanzie per vizi, alle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale e ad altri elementi stimati rilevanti. Il **Valore di mercato (Market Value)** è stato assunto come base di stima, cui sono stati applicati correttivi prudenziali in coerenza con le linee guida ABI 2024.

Le detrazioni sono state determinate secondo prassi estimativa locale e valori medi di interventi tecnici similari. I valori finali sono stati arrotondati all'euro per esigenze di chiarezza espositiva.

Lotto Unico) Foglio 32 – Particella 694 – Subalterno 7

- Valore di mercato stimato: € 116.276,16
- Detrazione 5 % per assenza garanzie vizi: € 5.813,808
- Certificazione impianti: € 1000,00
- Stato conservativo scadente -10%: € 10.946,24
- Regolarizzazione catastale: € 800,00
- **Totale detrazioni: € 18.560,05**
- **Valore di mercato corretto: € 97.716,12**
- **Valore finale: € 97.700,00**

Nota metodologica (sintesi normativa)

Il procedimento di stima è stato condotto con il Metodo Comparativo, basato su atti di compravendita effettivi e corretti con coefficienti di omogeneizzazione (tempo, superficie, caratteristiche qualitative). In conformità a EVGN 3 – Rapporto di Valutazione, sono state garantite trasparenza, tracciabilità e documentazione delle fonti, con verifica di coerenza esterna mediante i valori pubblicati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate.

La consistenza delle unità è stata determinata sulla base della superficie commerciale, ai sensi del D.P.R. 138/1998 e delle LGVI 2024.

Quesito n. 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;

In riferimento a quanto richiesto nel Quesito n. 4 bis, e conformemente alle indicazioni contenute nell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), si è proceduto alla determinazione della superficie commerciale vendibile dell'unità abitativa in oggetto,



mediante applicazione dei coefficienti di ragguaglio in accordo a quanto previsto dal D.P.R. 138/1998 Allegato C. Il calcolo è stato effettuato secondo il seguente schema riepilogativo:

Lotto Unico	Altezza Hm (mt)	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. Comm. ragguagliata
Abitazione				
Piano Primo	3,00	106,32 mq.	100%	106,32 mq.
Piano secondo	2,10	48,00 mq.	80%	38,40 mq.
Balconi		6,40 mq.	30%	1,92 mq.
Terrazzo scoperto		14,78 mq.	30%	4,43 mq.
Terrazzo coperto		7,32 mq.	35%	2,56 mq.
Totale 153,63 mq. ed in c.t. 154,00 mq.				
La differenza con la superficie catastale deriva da diversa metodologia di calcolo: la catastale è determinata su planimetria di dichiarazione di parte, mentre la presente è frutto di rilievo diretto, secondo D.P.R. 138/1998.				

Quesito n. 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;

La problematica non riguarda il bene in oggetto.

Quesito n. 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 UNICO

Ubicazione:

Comune di San Severo – via Piave n. 44 – Piano 1 e 2;

Confini:

con via Piave per un lato e sui restanti lati con altre unità immobiliari della stessa particella, salvo altri.

Nel Catasto Fabbricati risulta così identificata:

Catasto Fabbricati: Foglio 32, Particella 694, Subalterno 7, Via Piave n. 44, Piani 1–2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 122 m² (di cui escluse aree scoperte 117 m²), Rendita € 553,90.



Intestazione:

proprietà 1/1, in

regime di separazione dei beni.

Valore commerciale:

Abitazione: € 97.700,00 (novantasettemilasettecento/00).

Le superfici catastali e i vani sono riportati a fini documentali come da visure, ma la valutazione è stata effettuata esclusivamente sulla base delle superfici commerciali determinate in fase di sopralluogo ed ai sensi del D.P.R. 138/98.

Quesito n. 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 so no 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;

L'immobile risulta in possesso dell'esecutata ma al momento del sopralluogo risulta occupata da terzi conviventi in accordo con l'esecutata (come da dichiarazione di parte rinvenuta al momento del sopralluogo). Non sono emersi contratti di locazione opponibili.

Quesito n. 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;

Nulla è emerso per quanto possibile accertare durante le operazioni peritali

Quesito n. 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;

A seguito di visura ipotecaria sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli trascritte nei vent'anni antecedenti la redazione della presente relazione:

- **Pignoramento immobiliare n. 9475 e n. 7669 del 16/04/2024:**



a favore

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà – Tribunale di Foggia, notificato il 19/03/2024 – grava sull'immobile in oggetto.

• **Pignoramento immobiliare n. 11168 e n. 7606 del 21/05/2010:**

a favore

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di bene personale – Tribunale di Foggia, notificato il 03/05/2010 – grava sull'immobile in oggetto.

• **Pignoramento immobiliare n. 11167 e n. 7605 del 21/05/2010:**

a favore

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di bene personale – Tribunale di Foggia, notificato il 03/05/2010 – grava sull'immobile di cui in oggetto.

• **Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria di Foggia il 11/06/2008 ai nn. 13904/2366**

derivante da concessione a garanzia di mutuo stipulata con atto notarile pubblico per notaio del 10/06/2008, rep. 146333/37802, per € 310.000,00 a garanzia di un mutuo di € 155.000,00, contro per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di bene personale, a favore della Banca – grava sull'immobile di cui in oggetto.

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

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che la costruzione del fabbricato, del quale fa parte l'immobile oggetto di stima, è stata realizzata in virtù di concessioni edilizie n. 28 dell'8 luglio 1975 e n. 34 – libretto n. 14 del 3 settembre 1977 – entrambe rilasciate dal Sindaco del Comune di San Severo. L'immobile è stato dichiarato abitabile nei modi e nei termini di legge con autorizzazione di abitabilità rilasciata dal medesimo Comune in data 27 giugno 1980. Per l'installazione di una tettoia in ferro e la trasformazione del sottotetto non praticabile in soffitta praticabile, con scala di accesso in ferro dal vano scala, eseguiti in assenza di concessione edilizia, è stata successivamente rilasciata in data 25 agosto 1996, prot. n. 41, concessione edilizia in sanatoria al Comune di San Severo. Per quanto è stato possibile accertare, l'immobile non risulta attualmente interessato da ulteriori previsioni di sanatoria né da opere edilizie ex novo.

Quesiti n. 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), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abitativo (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 delle loro costruzioni riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto asserito 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 laggiudicatario 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 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 esso sovraordinati e dai regolamenti locali.

Per l'immobile adibito ad uso di civile abitazione lo scrivente abilitato ha predisposto l'A.P.E. allegato alla presente, classificandolo in Classe Energetica categoria "G".

a) l'immobile oggetto della presente risultano regolarmente accatastato.

b) Gli accertamenti eseguiti in sede di sopralluogo hanno evidenziato quanto segue:

Si rende necessaria la presentazione del modello Do.C.Fa., al fine di ottenere la conformità sia urbanistica che catastale per la rappresentazione della scala di accesso al piano 2 sul ballatoio del vano scala. I costi sono pari a circa € 800,00.

c) A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che la costruzione del fabbricato, del quale fa parte l'immobile oggetto di stima, è stata realizzata in virtù di concessioni edilizie n. 28 dell'8 luglio 1975 e n. 34 – libretto n. 14 del 3 settembre 1977 – entrambe rilasciate dal Sindaco del Comune di San Severo. L'immobile è stato dichiarato abitabile nei modi e nei termini di legge con autorizzazione di abitabilità rilasciata dal medesimo Comune in data 27 giugno 1980. Per l'installazione di una tettoia in ferro e la trasformazione del sottotetto non praticabile in soffitta praticabile, con scala di accesso in ferro dal vano scala, eseguiti in assenza di concessione edilizia, è stata successivamente rilasciata in data 25 agosto 1996, prot. n. 41, concessione edilizia in sanatoria al Comune di San Severo. Per quanto è stato possibile accertare, l'immobile non risulta attualmente interessato da ulteriori previsioni di sanatoria né da opere edilizie ex novo.

d) v.si punto b.

e) v.si punto b.

f) la problematica non riguarda il bene in oggetto.

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 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 problematica non riguarda il bene in oggetto.



SPECCHIO RIEPILOGATIVO

a) Tipologia dei beni

Lotto unico

Proprietà di 1/1 di unità immobiliare ad uso di civile abitazione della superficie commerciale di mq 154,00.

b) Descrizione sommaria

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è di seguito descritto con riferimento alla sua tipologia, accessi, consistenza, ubicazione e identificazione catastale.

Foglio 32 – Particella 694 – Subalterno 7 – A/3 - unità immobiliare ad uso di civile abitazione

Unità abitativa sviluppata su due livelli (piani 1° e 2°), sita nel Comune di San Severo (FG), in Via Piave n. 44, con accesso diretto da via pubblica. L'abitazione è composta da più vani principali ed accessori, per una consistenza complessiva di 6,5 vani catastali. Confina con la pubblica via e con altre unità immobiliari della medesima particella, salvo altri.

c) Comune di ubicazione e indirizzo

- Comune di San Severo;
- Via Piave n° 44;

d) Confini e dati catastali

d.1) Confini

L'immobile confina su un lato con via Piave e sui restanti lati con altre unità immobiliari della stessa particella, salvo altri.

d.2) Dati catastali e intestazione

Lotto unico

Nel Catasto Fabbricati risulta così identificata:

Catasto Fabbricati: Foglio 32, Particella 694, Subalterno 7, Via Piave n. 44, Piani 1–2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 122 m² (di cui escluse aree scoperte 117 m²), Rendita € 553,90.

Intestazione:

proprietà 1/1, in

regime di separazione dei beni.

e) Proprietà e titolo di provenienza

L'immobile è pervenuto alla sig.ra _____ per la quota di 1/1 di piena proprietà in separazione
dei beni per acquisto fattone da _____ in virtù di



atto di compravendita per notar del 10/06/2008, rep. 146332/37801, trascritto presso la Conservatoria di Foggia il 11/06/2008 ai nn.13903/9686;

- al sig. quanto sopra è pervenuto per acquisto fattone da

in virtù di atto di compravendita per notar

del 03/04/2007, rep. 140514/34926, trascritto presso la Conservatoria di Foggia il 11/04/2007 ai nn.9016/6355;

- ai suindicati quanto sopra e pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- successione legale in morte di e deceduta il 26/06/2006, giusta denuncia del 30/11/2006 num.1197 vol.195, trascritta presso la Conservatoria di Foggia addi 13/03/2007 ai nn.6465/4578 e relativa nota di accettazione tacita di eredità nascente da atto per notar del 03/04/2007, rep. 140514/34926, trascritto presso la Conservatoria di Foggia addi 11/04/2007 ai nn.9015/6354.

f) Eventuale stato di comproprietà

Vedasi punto e) che precede.

g) Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul medesimo

A seguito di visura ipotecaria sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli trascritte nei vent'anni antecedenti la redazione della presente relazione:

- **Pignoramento immobiliare n. 9475 e n. 7669 del 16/04/2024:**

a favore

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà – Tribunale di Foggia, notificato il 19/03/2024 – grava sull'immobile in oggetto.

- **Pignoramento immobiliare n. 11168 e n. 7606 del 21/05/2010:**

a favore

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di bene personale – Tribunale di Foggia, notificato il 03/05/2010 – grava sull'immobile in oggetto.

- **Pignoramento immobiliare n. 11167 e n. 7605 del 21/05/2010:**

a favore

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di bene personale – Tribunale di Foggia, notificato il 03/05/2010 – grava sull'immobile di cui in oggetto.

- **Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria di Foggia il 11/06/2008 ai nn. 13904/2366**



derivante da concessione a garanzia di mutuo stipulata con atto notarile pubblico per notaio
del 10/06/2008, rep. 146333/37802, per € 310.000,00 a garanzia di
un mutuo di € 155.000,00, contro per la quota di 1/1
del diritto di proprietà in regime di bene personale, a favore della Banca
– grava sull'immobile di cui in oggetto.

h) Stato di occupazione

L'immobile risulta in possesso dell'esecutata ma al momento del sopralluogo risulta occupata da terzi conviventi in accordo con l'esecutata (come da dichiarazione di parte rinvenuta al momento del sopralluogo). Non sono emersi contratti di locazione opponibili.

i) Regolarità edilizio-urbanistiche

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che la costruzione del fabbricato, del quale fa parte l'immobile oggetto di stima, è stata realizzata in virtù di concessioni edilizie n. 28 dell'8 luglio 1975 e n. 34 – libretto n. 14 del 3 settembre 1977 – entrambe rilasciate dal Sindaco del Comune di San Severo. L'immobile è stato dichiarato abitabile nei modi e nei termini di legge con autorizzazione di abitabilità rilasciata dal medesimo Comune in data 27 giugno 1980. Per l'installazione di una tettoia in ferro e la trasformazione del sottotetto non praticabile in soffitta praticabile, con scala di accesso in ferro dal vano scala, eseguiti in assenza di concessione edilizia, è stata successivamente rilasciata in data 25 agosto 1996, prot. n. 41, concessione edilizia in sanatoria al Comune di San Severo. Per quanto è stato possibile accertare, l'immobile non risulta attualmente interessato da ulteriori previsioni di sanatoria né da opere edilizie ex novo.

l) Conformità catastale

Gli accertamenti eseguiti in sede di sopralluogo hanno evidenziato quanto segue:

Si rende necessaria la presentazione del modello Do.C.Fa., al fine di ottenere la conformità sia urbanistica che catastale per la rappresentazione della scala di accesso al piano 2 sul ballatoio del vano scala. I costi sono pari a circa € 800,00.

m) L'abitabilità e l'agibilità

v.si punto precedente i.

n) Valore a base d'asta

Valore finale complessivo del compendio immobiliare:

Lotto unico: Valore finale: € 97.700,00



Tanto in adempimento del mandato affidatomi.

Foggia, 14/10/2025

Il C.T.U.

Geom. Davide d'Elia

ALLEGATI:

- Allegato 1: Elaborati Tecnici n°3 Tavole grafiche, visure storiche, planimetrie catastali, mappa catastale, sovrapposizione mappe catastali e foto satellitari;
- Allegato 2: Elaborati Fotografici;
- Allegato 3: Documentazione Urbanistica;
- Allegato 4: Certificato di matrimonio, certificato di residenza, certificato di stato di famiglia;
- Allegato 5: OMI;
- Allegato 6: Attestato APE;

Foggia, 14/10/2025

Il C.T.U.

Geom. Davide d'Elia

