TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di

CONSULENZA TECNICA d'ufficio

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.258/24 Reg. G. Es.

71016_**SAN SEVERO**_(FG)_Via Arco n.1
CONTATTI: mobile 3928729308
e-mail: arch.boncristiano@gmail.com e-mailpec: m.boncristiano@archiworldpec.it

PREMESSA

Il sottoscritto arch. BONCRISTIANO MATTEO, nato a San Severo (FG) e residente a San Severo alla via Arco, n°1, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia con il n° 1209, avente Studio Tecnico in San Severo alla via Arco n.1, per incarico ricevuto dal Giudice Dott.ssa PATTI Valentina del Tribunale di Foggia, con giusto decreto di nomina del 05/08/2025 e giuramento in data 21.01.2026, in merito alla Procedura esecutiva immobiliare iscritta al **N. 258/24** del Reg**.** G. Es., promossa da Omissis contro Omissis, redige la presente relazione di stima al fine di definire il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari site in abitato di San Ferdinando di Puglia (BT).

Alla suddetta udienza di giuramento, adempiute tutte le formalità di rito, il G.I. ha formulato al sottoscritto C.T.U. i seguenti quesiti da espletare:

1) *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 compedio pignorato, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*

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

1- ter) *alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbino determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile; sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;*

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

1- quinquies) *alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero 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, indicando tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*

2- bis) *alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili 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, della 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 corrispondenza al D.M. 37(08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

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

4- bis) *alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo con le 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 condominiale 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 limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche in questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*

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

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

11- *alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificator, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compedio 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 del 1 settembre 1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo

(e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

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

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

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

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

Tutto ciò premesso, lo scrivente C.T.U., dopo aver eseguito le opportune ispezioni preliminari presso gli uffici pubblici competenti (Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Uffici Tecnici e Demografici Comunali), e dopo aver ricevuto il Certificato contestuale di Residenza e stato di famiglia del debitore ***(Allegato A),*** in accordo con il nominato custode del bene Avv. PALUMBO Gianluca, ha provveduto ad eseguire apposito sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali presso le unità immobiliari oggetto di stima in data 05.02.2026, il tutto secondo il verbale redatto dal custode del bene, allegato alla presente ***(Allegato B)***.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1–1BIS-TER-QUATER-QUINQUIES

La documentazione presente nel fascicolo risponde a quanto dettato dalla norma e nello specifico dall'art. 567 c.p.c.. Risulta corrispondenza dei dati catastali dell'unità immobiliare con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Non risulta, alla data attuale, altra procedura esecutiva gravante sul medesimo immobile.

In riferimento al regime patrimoniale del debitore, la signora Omissis nata a Omissis il Omissis risulta aver contratto matrimonio in data Omissis con il signor Omissis, nato a Omissis il Omissis in comunione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Foggia, in data 11.06.2019 n.R.G. Omissis è stato omologato il verbale di separazione consensuale controscritto.

Con Sentenza del Tribunale di Foggia, in data 03.03.2020 nr Omissis è stata dichiarata la cessazione degli effetti del matrimonio controscritto ***(Allegato C).***

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate nel Comune di San Severo e risulta essere:

- **UNITA' A** Appartamento posto secondo con accesso dal civico 13 scala A di Traversa di via Paolo Borsellino, distinta al Catasto Fabbricati Urbani dalla Particella 4337 Sub 32 del Foglio 8;
- **UNITA' B** Autorimessa posta al piano interrato, con accesso dal cancello metallico ubicato al civico 13 Interno 3 di Traversa di via Paolo Borsellino, distinta al Catasto Fabbricati Urbani dalla Particella 4337 Sub 8 del Foglio 8.

Le unità immobiliari risultano ad oggi essere di proprietà, per la quota di 1/1 della Omissis nata a Omissis il Omissis.

A Omissis, i diritti pari ad ½ di piena proprietà degli immobili sopra riportati, risultano pervenuti per atto esecutivo di sentenza di divorzio del Notaio Fiorentino Marco del 22.10.2021 repertorio n.5521/3907 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 26.10.2021 al numero di registro generale 24332 e numero di registro particolare 19293 da Omissis nato a Omissis in data Omissis.

A Omissis e Omissis, ognuno per i diritti pari a ½ di piena proprietà (1/1 piena proprietà) in regime di comunione legale dei beni, delle unità immobiliari sopra riportate sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Fiorentino Marco del 27.032015 reperrorion.771/598 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 02.04.2015 al numero di registro generale 5271 e numero di registro particolare 4074 da Omissis
con sede in Omissis.

A Omissis, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, i terreni censiti al Foglio 8, Particelle 4022, 4028, 4040, 4052, 4064, 4075, oggi soppressi e dai quali è stato generato l'ente urbano censito al Foglio 8, Particella 4337, su cui è stato costruito il fabbricato, erano pervenuti con atto di trasformazione di società del Notaio Fiorentino Marco del 05.12.2013 repertorio 150/112, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 09.12.2013 al numero di registro generale 24581 e numero di registro particolare 18731 dalla società Omissis

Alla società Omissis i terreni censiti al Foglio 8, Particelle 4022, 4028, 4040, 4052, 4064, 4075, oggi soppressi e dai quali è stato generato l'ente urbano censito al Foglio 8, Particella 4337, su cui è stato costruito il fabbricato, erano pervenuti in virtù di compravendita del Notaio D'auria Matteo del 07.04.2010 repertorio 2193/1613, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 21.04.2010 al numero di registro generale 8708 e numero di registro particolare 5954, daOmissis.

A Omissis, i terreni censiti al Foglio 8, Particelle 4022, 4028, 4040, 4052, 4064, 4075 erano pervenuti in virtù di compravendita del Notaio D'auria Matteo del 29.01.2010 repertorio 2006/1474, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 26.02.2010 al numero di registro generale 4502 e numero di registro particolare 3193, da Omissis per la quota di 1274/40.919,
Omissis per la quota di 27.187/40.919,
Omissis per la quota di 296/40.919,
Omissis per la quota di 4166/40.919,
Omissisper la quota di 6162/40.919,
Omissis per la quota

di 917/40.919, Omissis per la quota di
917/40.919.

A Omissis il terreno censito al Foglio 8, Particella 371, oggi soppresso e che ha generato l'immobile censito al Foglio 8 Particella 4028, gli era pervenuto in virtù di compravendita del Notaio Manno Rodolfo del 26.03.2002 repertorio 105758, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 10.04.2002 al numero di registro generale 8298 e numero di registro particolare 6073 da Omissis di ½ in regime di comunione legale e
Omissis per la quota di ½ in regime di comunione
legale.

A Omissise il terreno censito al foglio 8, Particella 265, oggi soppresso e che ha generato l'immobile censito al Foglio 8 Particella 4040, gli era pervenuto in virtù di compravendita del Notaio Manno Rodolfo del 20.03.2002 repertorio 105747/21438, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 10.04.2002 al numero di registro generale 8297 e numero di registro particolare 6072 da Omissis.

A Salerno Giuseppe il terreno censito al Foglio 8, Particella 266, oggi soppresso e che ha generato gli immobili censiti al Foglio 8 Particella 4052 e 4064, gli era pervenuto in virtù di compravendita del Notaio Manno Rodolfo del 06.03.2002 repertorio 105719, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 19.03.2002 al numero di registro generale 6312 e numero di registro particolare 4554 da Omissis, nato Omissis il Omissis per la quota di ½ in regime di
comunione legale e Omissis, nata Omissis il Omissis per la quota di ½ in
regime di comunione legale.

A Omissis Il terreno censito al Foglio 8, Particella 267, oggi soppresso e che ha generato l'immobile censito al Foglio 8 Particella 4075, gli era pervenuto in virtù di compravendita per Notaio Manno Rodolfo del 06.03.2002 repertorio 105719, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 19.03.2002 al numero di registro generale 6311 e numero di registro particolare 4553 da Omissis come bene personale.

A Omissis, il terreno censito al Foglio 8, Particella 66, oggi soppresso e che ha generato l'immobile censito al Foglio 8 Particella 4022, era pervenuto in virtù di compravendita per Notaio Carbone trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 27.12.1965 al numero di registro generale 26559 e numero di registro particolare 120901.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli.

- **NOTA DI ISCRIZIONE**

Atto pubblico emesso in data 27.03.2015 repertorio 772/599
Trascritto in data 02.04.2015 Registro Generale 5272 Registro Particolare 608

***A favore*:**
Omissis
***Contro*:**
Omissis
Omissis

IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Foglio 8 – Particella 4337 - Sub 8
Foglio 8 – Particella 4337 - Sub 32

- **NOTA DI ISCRIZIONE**

Atto pubblico emesso in data 19.05.2021 Repertorio 791
Trascritto in data 05.06.2021 Registro Generale 13839 Registro Particolare 1409

***A favore*:**
Omissis
***Contro*:**
Omissis

IPOTECA GIUDIZIARIA
DECRETO ATTO INGIUNTIVO
Foglio 8 – Particella 4337 - Sub 8
Foglio 8 – Particella 4337 - Sub 32

- **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto emesso in data 10.06.2024 Repertorio 3285
Trascritto in data 04.07.2024 Registro Generale 16619 Registro Particolare 13386

***A favore*:**
Omissis
***Contro*:**
Omissis

ATTO ESECUTIVO-CAUTELARE
VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
Foglio 8 – Particella 4337 - Sub 8
Foglio 8 – Particella 4337 - Sub 32

QUESITO 2–2BIS

Le unità immobiliari oggetto dell'elaborato peritale risulta essere:

UNITA' A *(Foglio 8 Particella 4337 Sub 32)*

ABITAZIONE Cat. A/3 *(Abitazione di tipo economico)*, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie totale 73,000 mq, totale escluso le aree scoperte di 69,00 mq, rendita 382,18, ubicata al piano secondo con accesso da vano scala condominiale sito al civico 13 di Traversa di Via Paolo Borsellino.
L'immobile confina con Foglio 8 Particella 4337 Sub 30-31, vano scala condominiale individuato al Foglio 8 Particella 4337 Sub 2 ed altre migliori proprietà.

UNITA' B *(Foglio 8 Particella 4337 Sub 8)*

AUTORIMESSA Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 23,00 mq, Superficie catastale 26,00 mq, rendita 102,16, ubicata al piano interrato con accesso carrabile/pedonale da cancello metallico ubicato al civico 13, interno 3, di Traversa di Via Paolo Borsellino.
L'immobile confina con Foglio 8 Particella 4337 Sub 7-9, area di manovra individuata al Foglio 8 Particella 4337 Sub 1 ed altre migliori proprietà.

Lo scrivente CTU ha effettuato tutte le dovute verifiche ed estrapolato tutti i dati dall'Agenzia delle Territorio, il tutto come meglio si evince dalle visure catastali storiche, estratti di mappe e visure planimetriche ***(Allegato D)***.
Le unità immobiliari risultano ubicata in zona periferica della Città di San Ferdinando di Puglia (Figure nn.1-2) e rientrano all'interno del contesto CPR.IM Contesto periurbano marginale da rifunzionalizzare, *(Figura n.3).*

Figura n.1
(Inquadramento territoriale del fabbricato)

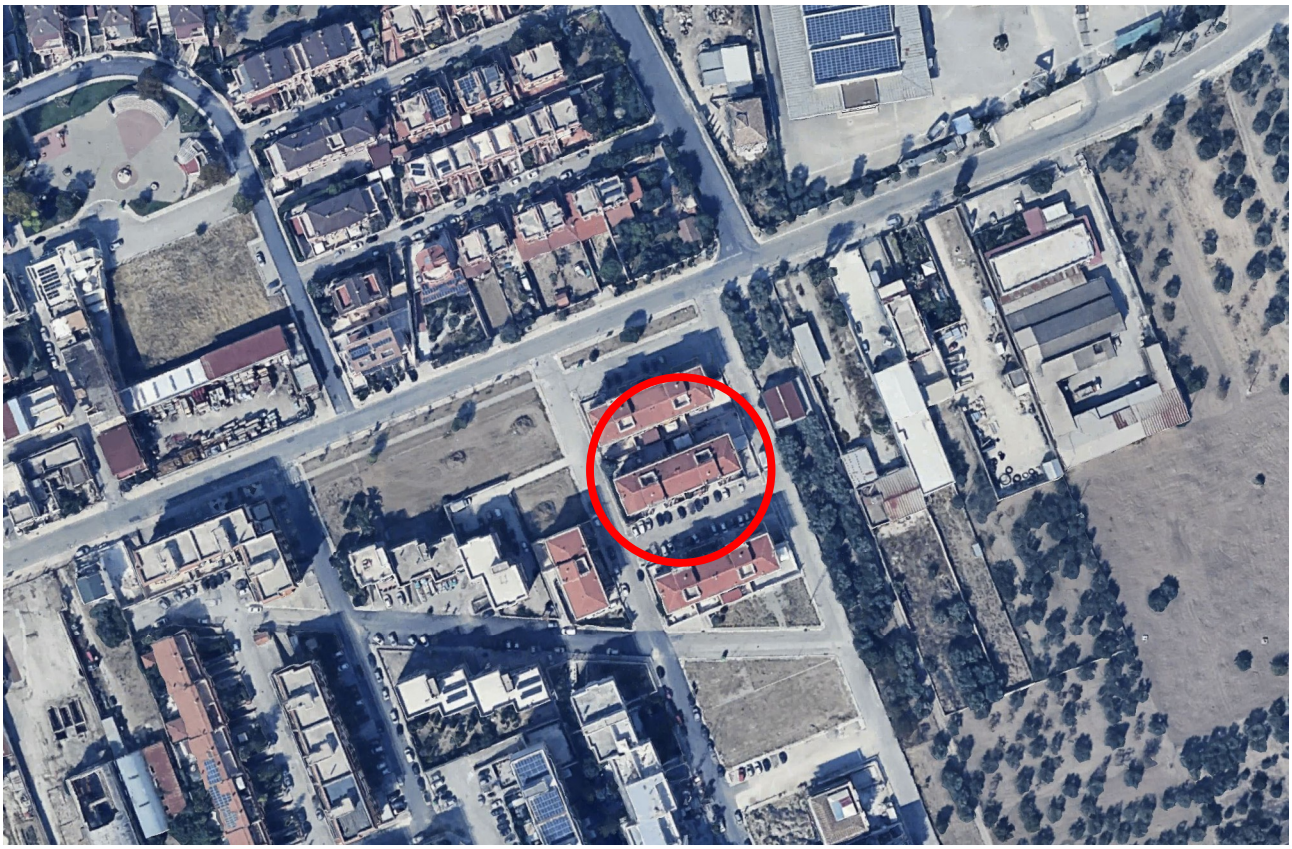
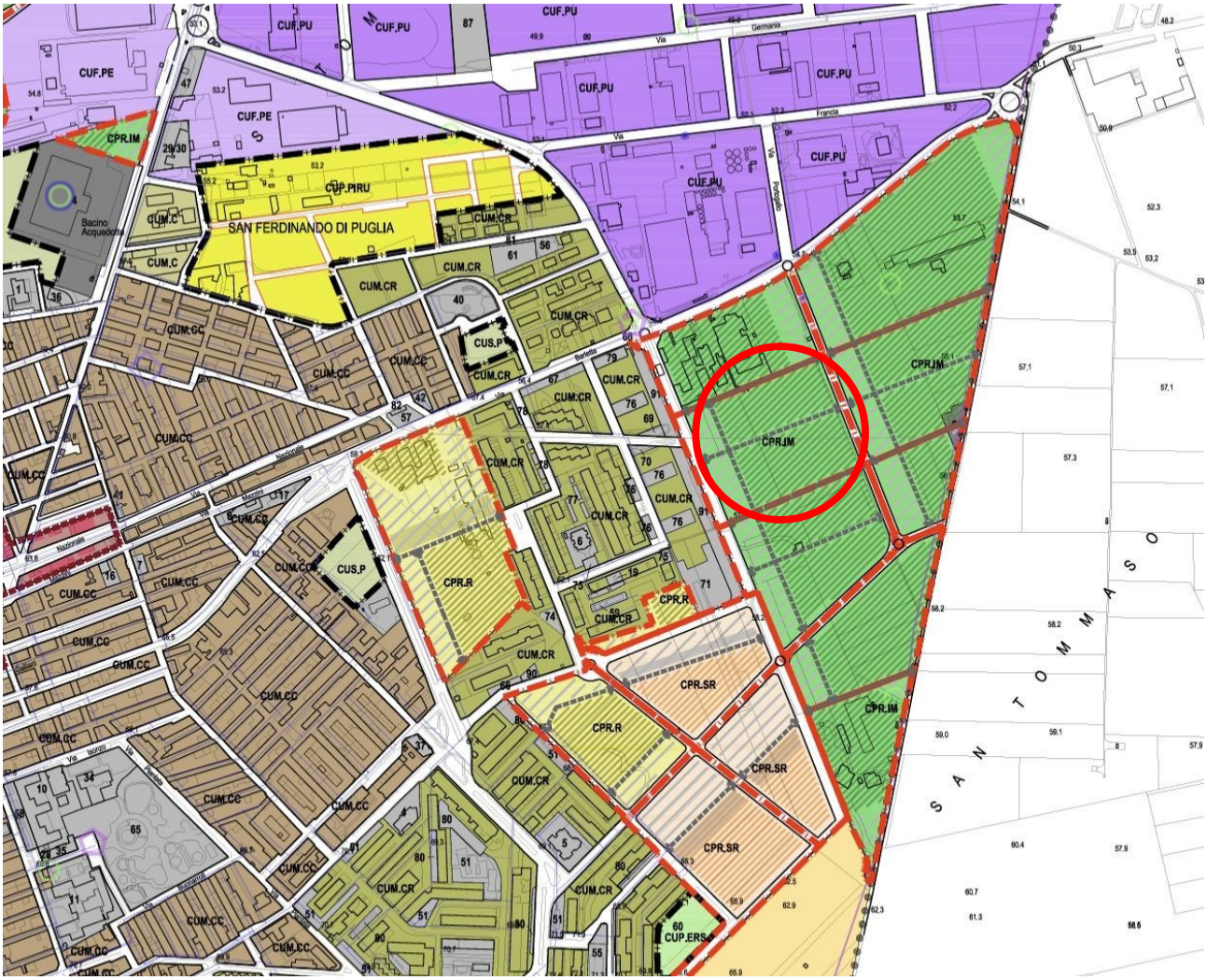


Figura n.2
(Inquadramento territoriale del fabbricato)

71016_**SAN SEVERO**_(FG)_Via Arco n.1
CONTATTI: mobile 3928729308
e-mail: arch.boncristiano@gmail.com e-mailpec: m.boncristiano@archiworldpec.it



CPR.IM (Contesto periurbano marginale da rifunzionalizzare)

Figura n.3
(Individuazione del fabbricato nello stralcio del P.U.G. di Ascoli Satriano)

Nella Figura n.4 viene sovrapposto l'estratto di mappa catastale del Foglio 8 Particella 4337 della Città di San Ferdinando di Puglia (Bt), con la cartografia presente nelle mappe consultabili dallo sportello telematico.

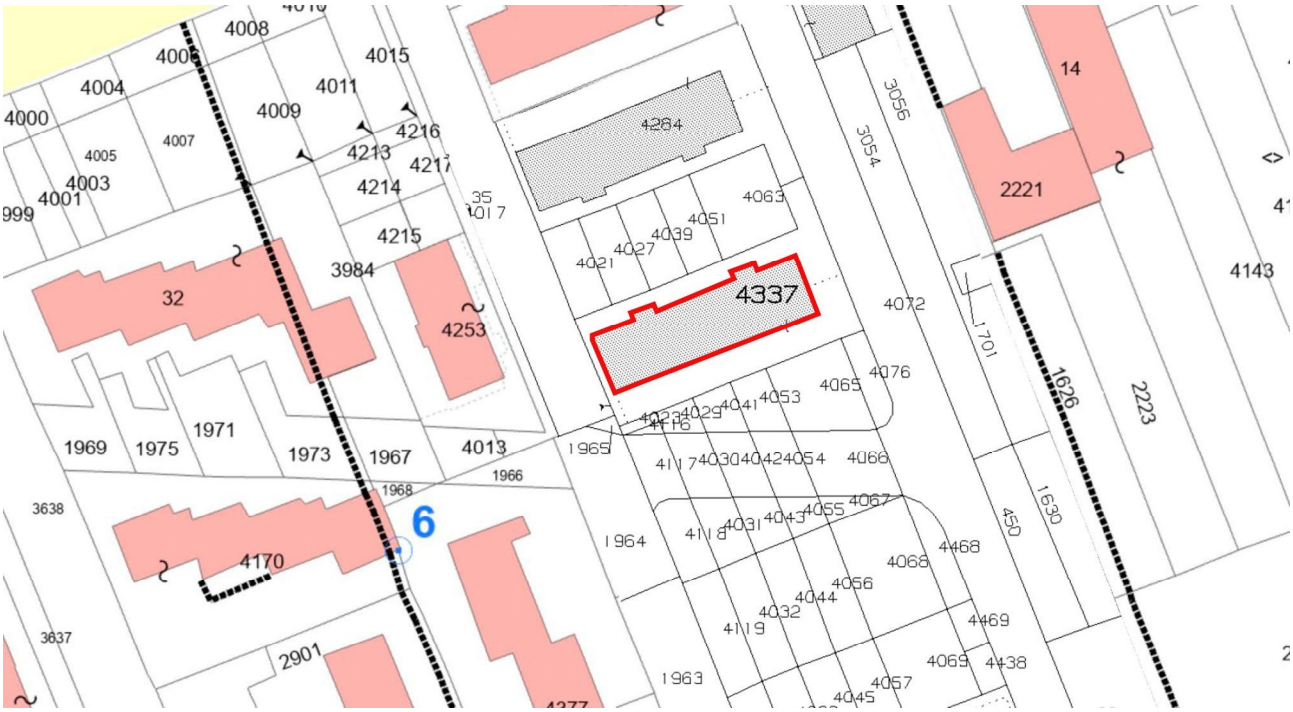


Figura n.4
(sovrapposizione su cartografia catastale)

Nella Figura n.5, viene individuato il fabbricato nella mappa catastale del Foglio 8 Particella 4337 della Città di San Ferdinando di Puglia (Bt).

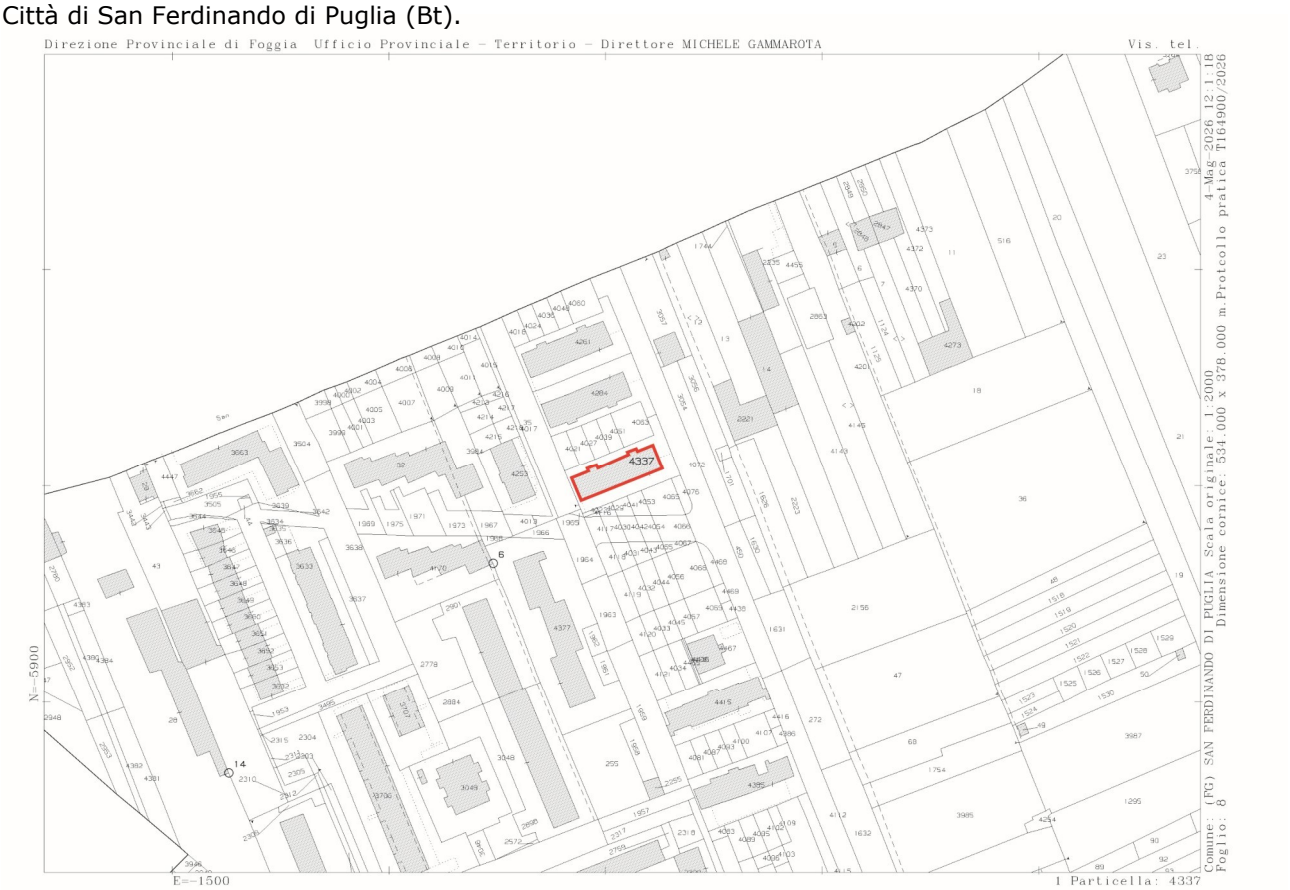


Figura n.5
(individuazione fabbricato sulla mappa catastale)

QUESITO 3

UNITA' A *(Foglio 8 Particella 4337 Sub 32)*

L'unità immobiliare è ubicata al piano secondo di un fabbricato per civile abitazione facente parte di uno stabile costituito da quattro livelli fuori, per un totale di tredici unità residenziali oltre ad un piano interrato in cui sono ubicati i locali ad uso autorimessa.

Il fabbricato è composto da due scale condominiali (Scala A e Scala B) munite di ascensore con ingressi dalla pubblica Via Traversa P. Borsellino.

La costruzione, nata dalla Lottizzazione "San Tommaso 2" individuata al Lotto D di circa 1.100 mq, è stata legittimata da Permesso di Costruire n.27 del 27/2010 (pratica edilizia n. 22/2010) rilasciato dal Comune di San Ferdinando di Puglia in data 14 giugno 2010 e successive S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia) in variante del 27 giugno 2013 protocollo n. 12448 (pratica edilizia n. 73/2013) e 8 novembre 2013, protocollo n. 20355, (pratica edilizia n. 121/2013).

L'inizio lavori del detto fabbricato ha avuto inizio in data 23 ottobre 2012 e sono stati ultimati in data 17 marzo 2014 giusta comunicazione di fine lavori protocollata in pari data ed in data 28 luglio 2014 è stata presentata al Comune di San Ferdinando di Puglia la richiesta di rilascio del relativo Certificato di Agibilità.

Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. e partizioni esterne in muratura rifinite ad intonaco ed in parte rivestita con materiale lapideo.

L'appartamento ubicato al piano secondo, presenta un'altezza di 2,80 m con unico affaccio sulla pubblica via Fratelli Rosselli.

L'immobile è costituito una zona giorno composta da: ingresso, soggiorno pranzo, tinello e da una zona notte, disimpegnata da corridoio, composta da una camera da letto, servizio igienico e ripostiglio.

Il soggiorno pranzo e la camera presentano un balcone con affaccio sulla sopra citata Via F. Rosselli.

La pavimentazione è in monocottura dai toni del beige delle dimensioni 45x45 cm mentre nel servizio igienico è sui toni del tortora delle dimensioni 30x30 cm.

Il servizio igienico, completo di sanitari e vasca, presenta un rivestimento con altezza 2,40 m composta da piastrelle dai toni del tortora a richiamo del pavimento e sui toni dei beige chiaro del tipo lucido.

nella zona giorno e nel disimpegno mentre in legno nelle camere da letto.

Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di circa 2,40 m con piastrelle sui toni chiari delle dimensioni 45x8 cm.

Gli infissi esterni sono in pvc, con tapparella avvolgibile, mentre la porta caposcala è del tipo blindato.

L'impianto di riscaldamento alimentato caldaia standard ubicata fuori lo spazio riscaldato è composto da fancoil e termosifoni standard.

I balconi sono pavimentati con piastrelle sui toni chiari con ringhiera in ferro.

Le pareti interne sono rifinite a civile e porte interne sono del tipo tamburato con inserti in legno.

L'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie depositate l'Ufficio del Territorio.

L'unità immobiliare risulta all'attualità non abitata ed in buono stato manutentivo, sono altresì presenti diffusi fenomeni di condensa interstiziale dovuti in parte ad una mancata o inadeguata presenza di materiale isolante nelle partizioni verticali ed in parte dovuti alla mancanza di arieggiamento e vivibilità dell'appartamento.

UNITA' B *(Foglio 8 Particella 4337 Sub 8)*

Unità ad uso autorimessa ubicata al piano interrato e recante accesso mediante rampa condominiale con cancello elettrico.

La porta d'ingresso è in metallo a doppia anta, con apertura manuale.

La pavimentazione è del tipo cemento industriale e i soffitti sono in cemento armato a vista, mentre le pareti sono rifinite a civile.

Sono presenti fenomeni infiltrativi provenienti presumibilmente dagli attacchi delle condotte di scarico di fogna che scorrono sotto l'intradosso del solaio.

Tutte le caratteristiche dell'unità immobiliare sono individuate nell'elaborato grafico progettuale ***(Allegato E)*** e nell'elaborato fotografico ***(Allegato F).***

QUESITO 4-4BIS

SUPERFICI RILEVATE LOTTO 1

UNITA' A

A	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	**69,00 MQ**
B	PERTINENZA ESCUSIVA ORNAMENTO (BALCONI-GIARDINO QUOTA 25,00 MQ) **OMOGENEIZZATA AL 30%**	**3,00 MQ**
SUPERFICIE COMMERCIALE A+B		**72,00**

UNITA' B

A	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	**25,00 MQ**
SUPERFICIE COMMERCIALE A		**25,00**

Per una corretta applicazione del criterio di stima, si è proceduto all'assunzione dei valori unitari di confronto da porre a base della perizia mediante indagini di mercato presso gli operatori immobiliari della zona e tramite la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato per un immobile ad uso residenziale (Unità A), con medesima ubicazione nella Città di San Ferdinando di Puglia, in condizione normali, è variabile da *€/m² 650,00* a *€/m² 950,00.*

Il valore di mercato per un immobile ad uso autorimessa (Unità B), con medesima ubicazione nella Città di San Ferdinando di Puglia, in condizione normali, è variabile da *€/m² 400,00* a *€/m² 550,00.*

In considerazione dell'ubicazione delle unità immobiliari, della presenza dei trasporti pubblici, dei servizi e del verde pubblico e nella dotazione di parcheggi; delle caratteristiche costruttive del fabbricato, del livello manutentivo, delle finiture interne ed esterne e delle caratteristiche architettoniche; della dotazione di impianti; delle parti comuni di pertinenza ed i servizi comuni; delle caratteristiche interne di affaccio, veduta, panoramicità, luminosità, si applica un valore pari a €/m² 900,00 per l'unità A ed un valore pari a €/m² 500,00 per l'unità B

UNITA' A = 72,00 MQ X 900,00 = 64.800,00 EURO

UNITA' B = 25,00 MQ X 500,00 = 12.500,00 EURO

VALORE LOTTO = UNITA' A + UNITA' B = 64.800,00 + 12.500,00 = 77.300,00 euro

Il valore di mercato è inteso come il risultato del valore complessivo sopra individuato, al netto di tutte le riduzioni da apportare.

Considerato che risultano delle spese condominiali ordinarie e straordinarie insolute pari ad euro 580,00 così come riportato dall'Avvocato [redacted] in qualità di Amministratore pt del condominio ***(Allegato G)*** il valore di mercato del LOTTO risulterà essere:

VALORE LOTTO = 77.300,00 – 580,00 = 76.720,00 euro

Tutto quanto sopra premesso, riportato e considerando, è possibile assumere dunque come più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare alla data attuale la somma di **euro 76.720,00 euro**

QUESITO 5

L'unità immobiliare oggetto di stima non risulta essere un bene indiviso.

QUESITO 6

UNITA' A Cat. A/3 *(Abitazione di tipo economico)*, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie totale 73,000 mq, totale escluso le aree scoperte di 69,00 mq, rendita 382,18, ubicata al piano secondo con accesso da vano scala condominiale sito al civico 13 di Traversa di Via Paolo Borsellino.

L'immobile confina con Foglio 8 Particella 4337 Sub 30-31, vano scala condominiale individuato al Foglio 8 Particella 4337 Sub 2 ed altre migliori proprietà.

VALORE = 64.800,00 EURO

UNITA' B **AUTORIMESSA** Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 23,00 mq, Superficie catastale 26,00 mq, rendita 102,16, ubicata al piano interrato con accesso carrabile/pedonale da cancello metallico ubicato al civico 13, interno 3, di Traversa di Via Paolo Borsellino.

L'immobile confina con Foglio 8 Particella 4337 Sub 7-9, area di manovra individuata al Foglio 8 Particella 4337 Sub 1 ed altre migliori proprietà.

VALORE = 12.500,00 EURO

VALORE LOTTO = 76.720,00 EURO

QUESITO 7

L'unità immobiliare risulta essere priva di utenze e non occupata.

QUESITO 8-9

Non risultano formalità che resteranno a carico dell'acquirente in sede di decreto di trasferimento.

QUESITO 10

Il CTU, in data 16.03.2026, ha effettuato a mezzo pec apposita richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di San Ferdinando di Puglia (Bt), richiamando tutti i titoli abilitativi d'interesse ***(Allegato H).***

Solo in data 05.05.2026 il predetto Ufficio Tecnico ha rilasciato copia cartacea comunicando la difficoltà di reperire la documentazione richiesta ***(Allegato H).***

La regolarità urbanistica non può essere verificata dal sottoscritto Ctu.

Ad ogni modo nella presente relazione vengono richiamati i titoli abilitativi riportati nell'atto di compravendita estrapolato dall'ispezione ipotecaria e di seguito elencati:

- Permesso di Costruire n.27/2010 rilasciato dal Comune di San Ferdinando di Puglia in data 14.06.2010;
- SCIA in variante del 27.06.2013 prot. 12448;
- SCIA del 08.11.2013 prot. 20355;
- richiesta di rilascio del relativo Certificato di Agibilità del 28 luglio 2014.

QUESITO 11

L'unità immobiliare è attualmente sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e lo stesso è stato redatto dal Geom. Marco Delli Calici qualità di tecnico abilitato ed allegata alla presente perizia ***(Allegato I)***.

QUESITO 12

Per gli immobili pignorati oggetto della Procedura Esecutiva in oggetto specificata non sussistono le condizioni di cui all'art. 1 - quater della Legge 18/12/2008 n. 199.

Tanto il sottoscritto presenta ad evasione dell'incarico gentilmente affidatogli.

San Severo, 05 maggio 2026

IL C.T.U.
Arch. BONCRISTIANO Matteo

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

VALORE DI MERCATO LOTTO 76.720,00 EURO

UNITA' A

- Cat. A/3 *(Abitazione di tipo economico)*, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie totale 73,000 mq, totale escluso le aree scoperte di 69,00 mq, rendita 382,18, ubicata al piano secondo con accesso da vano scala condominiale sito al civico 13 di Traversa di Via Paolo Borsellino.
- confina con Foglio 8 Particella 4337 Sub 30-31, vano scala condominiale individuato al Foglio 8 Particella 4337 Sub 2 ed altre migliori proprietà.
- PROPRIETA': Omissis
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:
    - IPOTECA VOLONTARIA PER CONC. MUTUO – TRASCRITTA IL 02.04.2015 AI NN. 5272/2608
    - IPOTECA GIUDIZIARIA – TRASCRITTA IL 05.06.2021 AI NN. 13839/1409
    - VERBALE DI PIGN. IMMOBILI - TRASCRITTO 04.07.2024 AI NN. 16619/13386
- L'unità immobiliare risulta priva di utenze e non occupata
- L'unità immobiliare risulta conforme sul piano catastale;
- Non è stato possibile verificare la regolarità urbanistica;

UNITA' B

- **AUTORIMESSA** Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 23,00 mq, Superficie catastale 26,00 mq, rendita 102,16, ubicata al piano interrato con accesso carrabile/pedonale da cancello metallico ubicato al civico 13, interno 3, di Traversa di Via Paolo Borsellino.
- confina con Foglio 8 Particella 4337 Sub 7-9, area di manovra individuata al Foglio 8 Particella 4337 Sub 1 ed altre migliori proprietà.
- PROPRIETA': Omissis
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:
    - IPOTECA VOLONTARIA PER CONC. MUTUO – TRASCRITTA IL 02.04.2015 AI NN. 5272/2608
    - IPOTECA GIUDIZIARIA – TRASCRITTA IL 05.06.2021 AI NN. 13839/1409
    - VERBALE DI PIGN. IMMOBILI - TRASCRITTO 04.07.2024 AI NN. 16619/13386
- L'unità immobiliare risulta priva di utenze e non occupata
- L'unità immobiliare risulta conforme sul piano catastale;
- Non è stato possibile verificare la regolarità urbanistica;

Tanto il sottoscritto presenta ad evasione dell'incarico gentilmente affidatogli.

San Severo, 10 giugno 2025

IL C.T.U.
Arch. BONCRISTIANO Matteo

71016_**SAN SEVERO**_(FG)_Via Arco n.1
CONTATTI: mobile 3928729308
e-mail: arch.boncristiano@gmail.com e-mailpec: m.boncristiano@archiworldpec.it

ALLEGATI:

A Certificato contestuale Residenza - Stato di famiglia Omissis;
Estratto atto di matrimonio

B Verbale operazione peritali

C Estratto atto di matrimonio Omissis;

D Ispezione Ipotecaria Ordinaria (Foglio 8 Particella 4337 Sub 32);
Visura storica (Foglio 8 Particella 4337 Sub 32)
Visura storica (Foglio 8 Particella 4337 Sub 8)
Estratto di mappa (Foglio 8 Particella 4337)
Elaborato planimetrico (Foglio 8 Particella 4337)
Elenco immobili (Foglio 8 Particella 4337)
Planimetria catastale (Foglio 8 Particella 4337 Sub 8)
Planimetria catastale (Foglio 8 Particella 4337 Sub 32)

E Rilievo planimetrico (Foglio 8 Particella 4337 Sub 8)
Rilievo planimetrico (Foglio 8 Particella 4337 Sub 32)

F Allegato fotografico n.22 fotografie;

G Comunicazione dell'amministratore pt;
N.3 Certificati di ultimazione lavori;

H Richiesta accesso atti
Risposta Ufficio Tecnico

I Attestato di Prestazione Energetica

71016_**SAN SEVERO**_(FG)_Via Arco n.1
CONTATTI: mobile 3928729308
e-mail: arch.boncristiano@gmail.com e-mailpec: m.boncristiano@archiworldpec.it