

STUDIO TECNICO

ing. Giuseppe Galiano



TRIBUNALE DI FOGGIA

III Sezione Civile



Ufficio Espropriazioni Immobiliari



Procedura Esecutiva n. 274/2024 R.G.Es.



AMCO SPA c/ [REDACTED]



Giudice per le Esecuzioni dott.ssa Maria Michela VALENTE



Studio Tecnico di Ingegneria

Viale Giuseppe Di Vittorio 64- 71121 Foggia

Cod. Fisc.: [REDACTED] - P.IVA: 03976180715



STUDIO TECNICO

ing. Giuseppe Galiano

**Premessa.**

Con ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Stefania Rignanese, il sottoscritto ing. Giuseppe Galiano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al numero 3403, veniva nominato esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c.. All'udienza dell'05/09/2025, previo giuramento di rito per il conferimento dell'incarico, venivano affidati i seguenti quesiti, che di seguito si trascrivono.

“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed 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;

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

1) – ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati dell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

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

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

2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni; 2) – bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla 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;

Studio Tecnico di Ingegneria**Viale Giuseppe Di Vittorio 64– 71121 Foggia****Cod. Fisc.: [REDACTED] - P.IVA: 03976180715**

STUDIO TECNICO

ing. Giuseppe Galiano

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

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

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

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

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

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

Studio Tecnico di Ingegneria

Viale Giuseppe Di Vittorio 64– 71121 Foggia

Cod. Fisc.: [REDACTED] - P.IVA: 03976180715

STUDIO TECNICO

ing. Giuseppe Galiano

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

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

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

f) Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative. Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi; Per i terreni

Studio Tecnico di Ingegneria

Viale Giuseppe Di Vittorio 64- 71121 Foggia

Cod. Fisc.: [REDACTED] - P.IVA: 03976180715

STUDIO TECNICO*ing. Giuseppe Galiano*

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

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567, comma 2 e l'acquisizione di documentazione catastale aggiornata e di accesso agli atti per l'accertamento dei titoli concessori ed abilitativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo (FG) ed altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, il tutto allegato all'elaborato peritale, il sottoscritto c.t.u., procedeva allo svolgimento delle operazioni.

In ossequio all'incarico conferito, giusto provvedimento del 05/09/2025, venivano fissate le operazioni di sopralluogo per il giorno 07.02.2026, presso l'immobile staggito, sito in San Severo (FG). Alle ore 8:30 lo scrivente ha accesso ai locali esecutati. Dopo aver eseguito gli opportuni rilievi di rito, metrici e fotografici, si concludeva il sopralluogo alle ore 9:30 come da verbale.

Immobile oggetto di stima:

Immobile residenziale sito a San Severo (FG), in via Ergizio 74, 5° piano. Categoria A/2, Classe 4, Consistenza: 6 vani, Superficie catastale 129mq, Rendita Euro 883,14. Censito al Catasto fabbricati NCEU, al Foglio 31, particella 3105, sub. 21, in ditta [REDACTED] nata a [REDACTED], Diritto di proprietà 1/1.

RISPOSTA AI QUESITI POSTI AL C.T.U. DAL GIUDICE DELLE ESECUZIONI**UNICO LOTTO**

Immobile residenziale rientrante nella categoria immobile residenziale A/2 (abitazione di pregio medio), sito a San Severo (FG), in via Ergizio 74, 5° piano. Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 129mq, Rendita Euro 883,14. Censito al Catasto fabbricati NCEU, al Foglio 31, particella 3105, sub. 21, in ditta [REDACTED] nata a [REDACTED], Diritto di piena proprietà 1/1.

Studio Tecnico di Ingegneria**Viale Giuseppe Di Vittorio 64- 71121 Foggia****Cod. Fisc.: [REDACTED] - P.IVA: 03976180715**

STUDIO TECNICO

ing. Giuseppe Galiano

QUESITO 1

La documentazione presente in atti risulta completa.

Quesito n. 1/bis.**Cronistoria al ventennio:**

L'immobile è pervenuto al soggetto esecutato con atto notarile pubblico in data 14/02/2000, Notaio LOPS FRANCESCO PAOLO, in San Severo (FG), numero di repertorio n° 55516. Trascritto al registro generale al N° 2957 e, al registro particolare al N°2071. Presentazione n° 92 del 18/02/2000.

Formalità Pregiudizievoli nel ventennio preso in esame.

Nel ventennio preso in esame alla data del 06/02/2023, si rileva quanto segue:

Unità negoziabile; 1

Immobile sito in San Severo (FG), in via Ergizio 74, posto al piano 5°, di natura Abitazione civile A/2, consistenza 6 vani, censito al NCEU al Foglio 31, particella 3105, sub. 21.

A favore. Relativamente all'unità negoziale n. 1

_____ nata a _____ Codice fiscale _____
U Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro

Soggetto n. 1;

_____ Nato il _____ Codice fiscale _____

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 2

_____ Nata il _____ Codice fiscale _____

_____ Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI.

ISCRIZIONE CONTRO del 18/02/2000 - Registro Particolare n. 430 Registro Generale n. 2958
Pubblico ufficiale LOPS FRANCESCO PAOLO Repertorio n. 55517 del 14/02/2000 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili
siti in SAN SEVERO(FG) SOGGETTO DEBITORE.

ISCRIZIONE CONTRO del 20/11/2009 - Registro Particolare n. 5173 Registro Generale n. 27176
Pubblico ufficiale LOPS FRANCESCO PAOLO Repertorio n. 93836/14775 del 13/11/2009

Studio Tecnico di Ingegneria

Viale Giuseppe Di Vittorio 64- 71121 Foggia

Cod. Fisc.: _____ - P.IVA: 03976180715

STUDIO TECNICO

ing. Giuseppe Galiano

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO Immobili siti in SAN SEVERO(FG) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA.

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2024 - Registro Particolare n. 13380 Registro Generale n. 16602 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio n. 2878 del 31/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobile sito in SAN SEVERO(FG).

Grava su San Severo (FG); Foglio 31, particella 3105, sub 21.

Quesito n. 1/ter.

L'immobile oggetto di pignoramento sito in San Severo (FG) è regolarmente censito al Foglio 31; p.la 3105; sub 21, risulta correttamente pignorato in capo alla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], intera proprietà 1/1.

Quesito n. 1/quater.

Non risultano altre procedure trascritte sullo stesso immobile.

Quesito n. 1/quinqies.

Come risulta dall'estratto di matrimonio, datato 5/12/25, richiesto dal c.t.u. presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di San Severo (FG), [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Foggia del 19.10.2016, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio in allegato.

QUESITO n. 2.

L'immobile rientrante nella categoria di abitazione civile, sito in San Severo (FG), alla via Ergizio n.74, locato al piano 5°, censito al NCEU al foglio 31, particella 3105, sub. 21, confina:

A nord con immobile censito al NCEU al foglio 31 Particella 3105, sub. 18, in ditta [REDACTED]. A sud con via Perseo. A est con via Trieste. A ovest con immobile censito al NCEU al foglio 31 Particella 3105, sub. 119, in ditta [REDACTED].

Quesito n. 2/bis.

Si allegano elaborati con sovrapposizione aerofoto e catasto.

QUESITO n. 3.

Il fabbricato in cui ricade il bene, è stato realizzato in c.a. con solai in latero cemento. L'intero corpo del fabbricato occupa un unico isolato. È composto da 7 piani fuori terra, esternamente dal primo piano al settimo è rivestito con intonaco in tinta chiara, tutto il piano terra è rivestito con mattoncini

Studio Tecnico di Ingegneria**Viale Giuseppe Di Vittorio 64- 71121 Foggia****Cod. Fisc.: [REDACTED] - P.IVA: 03976180715**

STUDIO TECNICO

ing. Giuseppe Galiano

di colore marrone. Detto ha un ampio ingresso, con due ascensori che raggiungono l'ultimo piano. Il fabbricato è oggetto di lavori di ristrutturazione. Le singole unità immobiliari sono ubicate con affaccio su via Ergizio, via Perseo e via Trieste. L'Immobile oggetto di stima ha balconi, con affaccio su via Perseo e via Trieste. L'immobile staggito è posto al 5° piano, raggiungibile con ascensore e scala, l'accesso è la prima porta a sinistra salendo dalle scale. È composto da un ampio ingresso, un vano cucina abitabile un soggiorno di ampia dimensione, una camera da letto, una cameretta, due ripostigli e un bagno. Si presenta in buone condizioni, ed è senza difformità rispetto alla planimetria depositata presso il SUE e al NCEU. Gli infissi interni, le porte e la pavimentazione delle singole stanze, sono datati, gli impianti idrici e, elettrici sono sotto traccia. L'Immobile è servito da impianto termico con termosifoni a parete.

QUESITO n. 4.

Per la determinazione del valore si è utilizzato il metodo di stima sintetico per confronto con vendite di beni di caratteristiche analoghe avvenute in tempi recenti e assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

L'intero immobile eseguito è calato in un contesto socioeconomico, nel quale raramente si realizzano profitti immediatamente tangibili. Non si può utilizzare, per la individuazione del valore venale, la componente "reddito", e non è, pertanto, possibile procedere a stima per valutazione analitica. Si utilizzerà, quindi, la valutazione sintetica: per confronto, che si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Il lotto è costituito da: un immobile posto al quinto (5°) piano in un fabbricato con ascensore, in un palazzo di sette piani fiori terra nel Comune di San Severo (FG), con accesso in via Ergizio n. 74. Censito al Foglio 31, particella 3105, sub. 21, categoria A/2, classe 4. La superficie commerciale è di 129 mq. Unità immobiliare di questa tipologia, hanno una quotazione che varia, da un minimo di 500,00 €/mq, a un massimo di 700,00 €/mq. Il valore preso in considerazione è di euro € 700,00 al mq. che moltiplicato per 129 mq. forniscono un valore di euro € 90.300,00.

Il lotto ha un valore di € 90.300,00.

QUESITO n. 4/bis.

Le superfici rilevate, in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, sono le seguenti:

	mq.	Cef.	
Immobile 5° piano	127 mq	1	127 mq
Balconi	4 mq	0.50	2 mq
			129mq

Studio Tecnico di Ingegneria

Viale Giuseppe Di Vittorio 64- 71121 Foggia

Cod. Fisc.: [REDACTED] - P.IVA: 03976180715

STUDIO TECNICO

ing. Giuseppe Galiano

La consistenza commerciale dell'immobile, censito al Foglio 31, particella 3105, sub. 21, categoria A/2, classe 4, è di 129 mq.

QUESITO n. 5.

Il bene pignorato, per le sue caratteristiche non risulta divisibile.

QUESITO n. 6.**Unico lotto**

Piena proprietà dell'esecutato, rientrante nella categoria residenziale di medio pregio. Sito in zona centrale, esattamente in via Ergizio n. 74, censito al NCEU al Foglio 31, particella 3105, sub. 21. Dai documenti reperiti in Comune di San Severo, presso l'ufficio Tecnico, si evince che l'intero fabbricato è stato costruito nei primi anni 60. L'immobile staggito è un appartamento al piano 5° facente parte di un fabbricato di sette piani fuori terra. Costruito nell'anno 1961, libretto n.34, permesso n. 2, rilasciato dal comune di San Severo, con ultimazione lavori nell'anno 1962, di cui si allega documentazione. Esternamente il fabbricato è rivestito al piano terra con mattoncini di colore marrone chiaro, i piani superiori sono rivestiti in intonaco di colore crema. L'accesso dell'immobile è sulla via principale, via Ergizio al civico n. 74. L'intero fabbricato è oggetto di ristrutturazione esterna. Superato l'androne, vi sono due ascensori, e una scalinata che raggiunge l'ultimo piano. Giunti al quinto piano, l'accesso all'immobile è il primo sulla destra salendo dalle scale. Detto è composto da un ingresso con ripostiglio, una sala, due camere da letto, un bagno, una cucina e un ripostiglio. I serramenti e le porte interne, sono vetuste e datate, così anche la pavimentazione dell'intero immobile. L'impianto idrico e, elettrico sono sotto traccia, l'impianto termico è autonomo, con termosifoni a parete. Il tutto come da fotografie allegate e da planimetria di rilievo. Applicando i parametri OMI, l'immobile ha una superficie lorda vendibile di mq.129. L'immobile è privo di Attestato di Certificazione Energetica (APE). Confina a nord con immobile censito al NCEU al foglio 31 Particella 3105, sub. 18, in ditta [REDACTED]. A sud con via Perseo. A est con via Trieste. A ovest con immobile censito al NCEU al foglio 31 Particella 3105, sub. 119, in ditta [REDACTED].

È riportato in catasto urbano del Comune di san Severo (FG) al Foglio 31, particella 3105, sub. 21.

Dati di superficie mq 129.

Prezzo base € 90.300,00

QUESITO n. 7.

L'immobile esecutato, risulta non avere una debitoria IMU.

QUESITO n. 8.

Fatta eccezione per le formalità pregiudizievoli di cui alla presente procedura, non risultano altri vincoli di alcun tipo e natura.

Studio Tecnico di Ingegneria

Viale Giuseppe Di Vittorio 64- 71121 Foggia

Cod. Fisc.: [REDACTED] - P.IVA: 03976180715

STUDIO TECNICO

ing. Giuseppe Galiano

QUESITO n. 9.

Il bene oggetto di stima fa parte di uno stabile costituito in condominio e, allo stato attuale, non vi sono vincoli di natura condominiale; come risulta dalla comunicazione dell'amministratore dott. [REDACTED]. Allo stato il Condominio vanta dei crediti per € 12.280,92, dalla proprietà della Sig.ra [REDACTED].

QUESITO n. 10.

L'immobile staggito è stato edificato nei primi anni 60. Con permesso n.2, libretto 34; Certificato ultimazione lavori datato 19/10/1962; Autorizzazione di abitabilità rilasciato il 13/12/1962, in ditta [REDACTED].

QUESITO n. 11.

Il fabbricato in cui ricade l'immobile censito al Foglio 31, particella 3105, sub. 21, è stato costruito agli inizi anni 1960, con permesso di costruire del 18/11/1960, si allega pratica edilizia.

La planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi.

L'immobile è privo di certificazione energetica (APE). Lo scrivente si riserva di depositare l'APE in un secondo momento.

Lo stabile non rientra nell'edilizia convenzionata.

QUESITO n. 12.

Il quesito non riguarda l'immobile oggetto di pignoramento

RIEPILOGO**Unico lotto**

Immobile sito in San Severo in provincia di FG, censito al catasto urbano Foglio 31, particella 3105, sub. 21. Intera proprietà 1/1, dell'esecutato [REDACTED] nata a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED].

Il fabbricato rientra nella categoria residenziale di medio pregio. Sito in zona centrale, esattamente in via Ergizio n. 74, censito al NCEU al Foglio 31, particella 3105, sub. 21. Dai documenti reperiti in Comune di San Severo, presso l'ufficio Tecnico, si evince che l'intero fabbricato è stato costruito nei primi anni 60. L'immobile staggito è un appartamento al piano 5° facente parte di un fabbricato di sette piani fuori terra. Costruito nell'anno 1961, libretto n.34, permesso n. 2, rilasciato dal comune di San Severo, con ultimazione lavori nell'anno 1962, di cui si allega documentazione. Esternamente il fabbricato è rivestito al piano terra con mattoncini di colore marrone chiaro, i piani superiori sono rivestiti in intonaco di colore crema. L'accesso dell'immobile è sulla via principale, via Ergizio al civico n. 74. L'intero fabbricato è oggetto di ristrutturazione esterna. Superato l'androne, vi sono due ascensori, e una scalinata che raggiunge l'ultimo piano. Giunti al quinto piano, l'accesso all'immobile

Studio Tecnico di Ingegneria**Viale Giuseppe Di Vittorio 64- 71121 Foggia****Cod. Fisc.: [REDACTED] - P.IVA: 03976180715**

STUDIO TECNICO

ing. Giuseppe Galiano

è il primo sulla destra salendo dalle scale. Detto è composto da un ingresso con ripostiglio, una sala, due camere da letto, un bagno, una cucina e un ripostiglio. I serramenti e le porte interne, sono vetuste e datate, così anche la pavimentazione dell'intero immobile. L'impianto idrico e, elettrico sono sotto traccia, l'impianto termico è autonomo, con termosifoni a parete. Il tutto come da fotografie allegate e da planimetria di rilievo. Applicando i parametri OMI, l'immobile ha una superficie lorda vendibile di mq.129. L'immobile è privo di Attestato di Certificazione Energetica (APE). Confina a nord con immobile censito al NCEU al foglio 31 Particella 3105, sub. 18, in ditta [REDACTED]. A sud con via Perseo. A est con via Trieste. A ovest con immobile censito al NCEU al foglio 31 Particella 3105, sub. 119, in ditta [REDACTED].

È riportato in catasto urbano del Comune di san Severo (FG) al Foglio 31, particella 3105, sub. 21.

Dati di superficie mq 129.

Prezzo base € 90.300,00

Indice allegati.

- 1) Verbale sopralluogo
- 2) Valutazione OMI
- 3) REPORT Fotografico
- 4) Visure, Mappa e Ortofoto
- 5) Debitoria Condominio
- 6) Certificato di Matrimonio
- 7) Pratica Edilizia
- 8) Visure Ipocatastali

Foggia li 24/02/2026

l'esperto stimatore

Ing. Giuseppe Galiano

Studio Tecnico di Ingegneria
Viale Giuseppe Di Vittorio 64- 71121 Foggia
Cod. Fisc.: [REDACTED] - P.IVA: 03976180715