

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.n° 117/2021

Giudice: dott.ssa Valentina Patti

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Relazione Peritale

Creditore Procedente: [REDACTED]

Parte Esecutata: [REDACTED]

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(geom. Antonio TROISI)

Firmato digitalmente da
ANTONIO TROISI

C = IT
Data e ora della firma: 29/12/2022 09:03:48



Premessa:

Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Foggia Dott.ssa Valentina Patti, il giorno 08 giugno 2022, ha nominato il sottoscritto geom. Antonio Troisi quale Consulente Tecnico d'Ufficio per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2 c.p.c. nel procedimento r.g.es. n. 117/2021 promosso da [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] fissando per il giorno 19/10/2022 il giuramento di rito di cui all'art. 161, comma 1, c.p.c.

Il sottoscritto geom. Antonio Troisi, regolarmente iscritto presso il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n. 1999 e nell'elenco dei Periti del Tribunale di Foggia, nell'accettare l'incarico effettuava giuramento di rito ed il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Valentina Patti accogliendo il giuramento di rito, fissava il termine ultimo per il deposito dell'elaborato peritale in 90 gg, ovvero per il giorno 19/01/2023.

Il Giudice dell'Esecuzione poneva al sottoscritto i seguenti quesiti:

- 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 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;*
- 2. 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;*
- 3. 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;*
- 4. 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;*
- 5. 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;*
- 6. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori*



- e millesimi di parti comuni;
7. 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;
 8. 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;
 9. 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;
 10. 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;
 11. 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;
 12. individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
 13. 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;*
- 14. 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;*
 - 15. accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
 - 16. 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;*
 - 17. verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, 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 gli stessi risultino regolarmente accatastrati 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 necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
 - c) accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967 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
18. alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art 1-quater della legge 18/12/2008 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 Case Popolari della provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONE DI CONSULENZA:

Dopo aver effettuato, un attento studio degli atti processuali nonché il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. ed aver acquisito documentazione, visure catastali ed ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Foggia, il sottoscritto ha comunicato alle parti in causa, mediante raccomandate A/R e PEC, la data del sopralluogo per l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare adibito ad abitazione, fissandola per il giorno 08/11/2022 alle ore 10.00. In data 08/11/2022 alle ore 10.00 lo scrivente CTU si recava presso l'immobile pignorato sito in San Severo alla Piazza Immacolata n.6 e oltre al sottoscritto, risultavano presenti le parti esegutate [REDACTED] [REDACTED] che consentivano l'accesso all'immobile oggetto di procedura esecutiva. Durante il sopralluogo, il sottoscritto, ha eseguito rilievo fotografico e geometrico, analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile indispensabili a dar risposta ai quesiti posti dall'III.mo Giudice, nonché acquisiva attestato di prestazione energetica fornita dalle parti, il tutto come si evince da verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti.



Il sottoscritto, come sopra evidenziato, ha eseguito ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Foggia, per poter visionare i dati catastali e verificare l'esistenza delle planimetrie catastali.

Inoltre il sottoscritto CTU, si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo e presentava istanza, a mezzo PEC, per prendere visione ed ottenere copia di Concessioni Edilizie, Sanatorie ed eventuale certificato di agibilità degli immobili oggetto di esecuzione, siti in San Severo(FG) alla Piazza Immacolata n.6.

A tal proposito, il comune di San Severo, ha rilasciato attestazione relativamente alla mancanza di titoli edilizi per l'immobile pignorato.

RISPOSTA AI QUESITI:

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;

Agli atti è presente il certificato notarile redatto dal dott. Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in data 05/05/2021. La documentazione, di cui all'art.567 comma 2 c.p.c., risulta completa.

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;

L'immobile oggetto di esecuzione risulta ubicato in San Severo(FG) alla Piazza Immacolata n.6 e fa parte di un fabbricato di tipo condominiale, il tutto censito al NCEU con i seguenti identificativi:

- foglio 63 particella 431 sub. 3 – piano s1 e primo – categoria A/4 classe 4 vani 5,5
rendita catastale € 411,87;

L'immobile risulta essere di proprietà dei sigg. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Le parti esegutate, ovvero i sigg. [REDACTED] sono divenuti proprietari, rispettivamente per la quota di 5/100 e 95/100, giusto atto di compravendita per notar dott Cassano Lorenzo del 25/11/2014 rep.n. 164131 e racc.n.49259, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 01/12/2014 al n. 16836/21615 di formalità, per acquisto fattone dai sigg. [REDACTED]

Ai sigg. [REDACTED] l'immobile pignorato è pervenuto per la quota di 4/12 ciascuno giusto denuncia di successione del de cuius [REDACTED] registrata il 30/05/2014 numero 662 volume 9990 trascritta il 24/06/2014 ai nn.11847/9484. accettazione tacita di eredità di de cuius [REDACTED] giusta trascrizione del 01/12/2014 - registro particolare 16835 registro generale 21614 pubblico ufficiale Cassano Lorenzo repertorio 164131/49259 del 25/11/2014.

Inoltre ai sigg. [REDACTED] l'immobile pignorato è pervenuto per la quota di 1/6 ciascuno giusto denuncia di successione del de cuius [REDACTED] registrata il 12/11/2009 numero 42 volume 9990 trascritta il 26/01/2010 ai nn.1866/1295. Accettazione tacita di eredità del de cuius [REDACTED] trascrizione del 01/12/2014 - registro particolare 16834 registro generale 21613 pubblico ufficiale Cassano Lorenzo repertorio 164131/49259 del 25/11/2014.

Ai sigg. [REDACTED] la quota di proprietà pari ½ cadauno, in regime di comunione dei beni, è pervenuta per atto di compravendita per notar dott. Cassano Lorenzo del 01/09/2004 rep.n.123203/28538, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari in data 18/09/2004 ai nn.23082/16881, per acquisto fattone dal sig. [REDACTED]

Al sig. [REDACTED] l'immobile pignorato, oggetto di esecuzione, è pervenuto per atto di compravendita del 06/04/1984 rep.n. 97886 per notar dott. Matteo D'Angelo trascritto in data 02/05/1984 ai nn.6996/169478.

Infine, sull'immobile oggetto di esecuzione, risultano esistenti le seguenti formalità:

- iscrizione del 01/12/2014 - registro particolare 2331 registro generale 21616, pubblico ufficiale cassano lorenzo repertorio 164132/49260 del 25/11/2014 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - a favore di [REDACTED] e contro le parti esegutate [REDACTED]
- iscrizione del 11/06/2019 - registro particolare 1680 registro generale 12847, pubblico ufficiale agenzia delle entrate-riscossione repertorio 3001/4319 del 10/06/2019 ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da ruolo - a favore di [REDACTED] e contro la parte esegutata [REDACTED]



- ██████████
- trascrizione del 29/04/2021 - registro particolare 7659 registro generale 9605 pubblico ufficiale ufficiale giudiziario tribunale di foggia repertorio 1235 del 19/04/2021 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili – a favore di ██████████ e contro le parti esegutate ██████████

Al fine di dare atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo si evidenzia che a seguito di ricerche eseguite presso l'agenzia delle entrate ufficio del territorio emerge che, relativamente a:

IMMOBILE AD USO ABITAZIONE – FOGLIO 63 PARTICELLA 431 sub.3 comune di San Severo

l'immobile oggetto di esecuzione risulta censito nel comune di San Severo al foglio di mappa 63 particella 431 sub.3. , con dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- variazione del 05/12/1990 in atti dal 05/12/1990 ampliamento e variazione toponomastica (n.563.1/1990);
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 28/08/2013 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 13/11/2014 pratica n. fg0283524 in atti dal 13/11/2014 g.a.f. - codifica piano incoerente (n.108645.1/2014);

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

Sulla scorta della documentazione esistente nel fascicolo telematico nonché dopo aver eseguito ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Foggia, si evidenzia che i dati catastali rinvenuti dalla nota di trascrizione del pignoramento risultano corrispondenti con quelli attualmente agli atti catastali.

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

Sulla scorta della documentazione di cui alla presente procedura esecutiva, oltre che da ricerche eseguite in Cancelleria, non si evidenzia, l'esistenza di altre procedure esecutive gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.



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

A seguito di richiesta di estratto dell'atto di matrimonio al comune di San Severo si evidenzia quanto segue:

- la parte esecutata [REDACTED] risulta unita in matrimonio con il [REDACTED]. Tuttavia a margine del certificato rilasciato dal comune di San Severo in data 28/10/2022 si evince che con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio i coniugi sopra citati hanno scelto il regime della separazione dei beni (data annotazione 18/11/2001). Con provvedimento del tribunale di Foggia in data 08/06/2013 n.859/2013, è stata pronunciata la separazione giudiziale tra i coniugi (data annotazione 29/08/2014);
- la parte esecutata [REDACTED] risulta di stato libero, come si evince dal certificato rilasciato dal comune di San Severo in data 28/10/2022;

IDENTIFICAZIONE DEI BENI, COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, INDICANDONE TIPOLOGIA, UBICAZIONE, ACCESSI, CONFINI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta posizionato nella zona periferica del comune di San Severo (FG) e precisamente è ubicato alla Piazza Immacolata n.6 e risulta destinato ad abitazione con relative pertinenze. L'immobile si sviluppa al piano primo, con pertinenza di una piccola cantina al piano primo sottostrada. L'accesso al piano primo ed al piano primo sottostrada avviene per mezzo di un vano scala comune condominiale.

L'immobile allo stato attuale risulta censito al NCEU del comune di San Severo (FG) al foglio di mappa 63 particella 431 sub. 3, fa parte di un fabbricato di tipo condominiale e risulta confinante con vano scala comune, distacco su Piazza Immacolata e proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo altri e migliori confini, nel mentre il locale ripostiglio confina con corridoio comune, parete di fondazione e proprietà Tartaglione, salvo altri e migliori confini. Il tutto è riportato al catasto fabbricati al foglio 63 particella 431 subalterno 3 Piazza Immacolata n.6 P1 e S1 int.1 sc.F ZC.1 categoria A/4 classe 4 vani 5,5 Rendita catastale € 411,87.

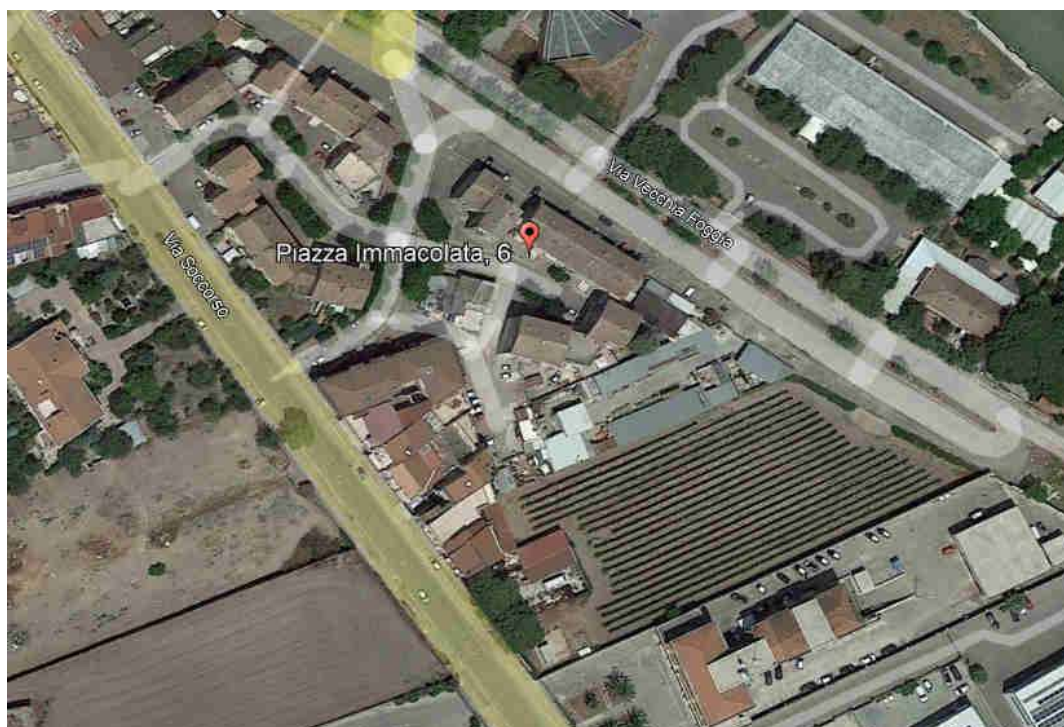
ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DELLE ORTOFOTO O DELLE FOTO SATELLITARI O STRALCIO DI FOTO SATELLITARI OD ORTOFOTO, REPERIBILI ANCHE SUL WEB E SUI SITI UFFICIALI DEGLI ENTI LOCALI, CON LE MAPPE CATASTALI ELABORATE DALLA SOGEI, DANDONE 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/STAGGITO/I

LOTTO UNICO

L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso abitazione, risulta ubicato alla Piazza Immacolata n.6 – San Severo (FG). In merito alla individuazione dell'immobile oggetto di esecuzione rispetto alle orto-foto e alle foto satellitari indispensabili per la sua localizzazione, si rimanda al sottostante allegato grafico.



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;

LOTTO UNICO

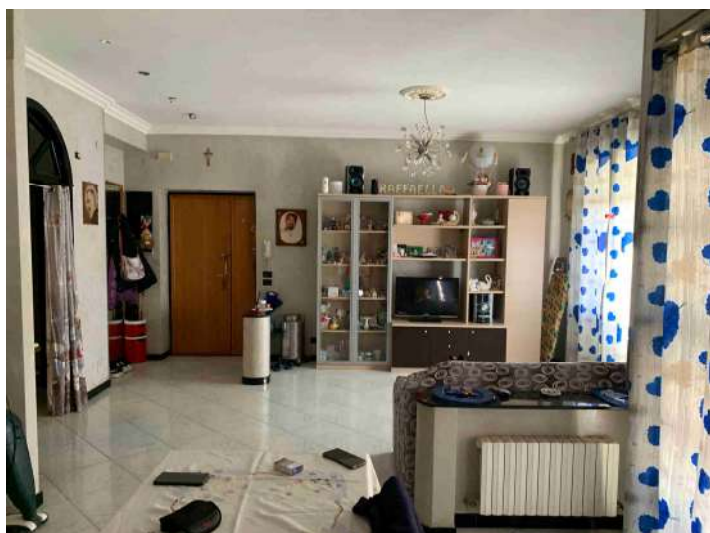
IMMOBILE DESTINATO AD ABITAZIONE – FOGLIO 63 PARTICELLA 431 sub.3

L'immobile oggetto di procedura esecutiva, fa parte di un fabbricato di tipo condominiale, con accesso da vano scala di tipo condominiale che si apre su Piazza Immacolata n.6. Nello specifico trattasi di abitazione posta al primo piano, con accesso comune dal civico 6 (sei) di Piazza Immacolata, distinto dal numero interno 1 (uno) della scala "F", composto da soggiorno pranzo/cucina, tre camere e bagno, con annesso piccolo ripostiglio ubicato nel vano scantinato è più propriamente il secondo a sinistra nel corridoio comune. L'altezza interna netta dell'abitazione è pari a circa 2,90 m., mentre quella del ripostiglio di pertinenza è di circa 2,10 m. Il tutto come meglio descritto e specificato nella planimetria dello stato dei luoghi allegata alla presente relazione.

Le facciate del fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, sono intonacate e tinteggiate. All'interno dell'immobile, tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre nel bagno e nella parte dell'angolo cucina le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore chiaro, così come nella camera adiacente alla parte adibita a cucina. La pavimentazione è in ceramica e la porta d'ingresso principale è in legno non blindata, mentre quelle interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio con doppi vetri. L'appartamento è provvisto di impianti tecnologici di acqua, fogna, luce, gas allacciati alle reti pubbliche. L'immobile allo stato attuale risulta in uno stato di conservazione mediocre, e risulta bisognosa di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria vista la sua vetustà e gli evidenti fenomeni infiltrativi e la vasta presenza di fenomeni di muffe e condense. Difatti si segnala la presenza di estesi fenomeni di muffe e condense lungo pareti e soffitti oltre a fenomeni infiltrativi lungo i soffitti e le pareti di alcuni vani (vano camera adiacente cucina), il tutto come si evince dagli elaborati fotografici. I fenomeni infiltrativi sono rinvenibili dalla terrazza sovrastante parte dell'immobile. Risulta presente impianto di riscaldamento che tuttavia risulta non funzionante, ed inoltre si segnala presenza di un condizionatore anch'esso non funzionante, il tutto come dichiarato dalla parte esecutata. Si segnala che risultano mancanti tutti certificati di



conformità degli impianti esistenti come dichiarato dalle parti esegutate. Il vano ripostiglio, ubicato al piano scatinato, risulta abbesognevole di opere di manutenzione ordinaria.









MINISTERO DELLE FINANZE

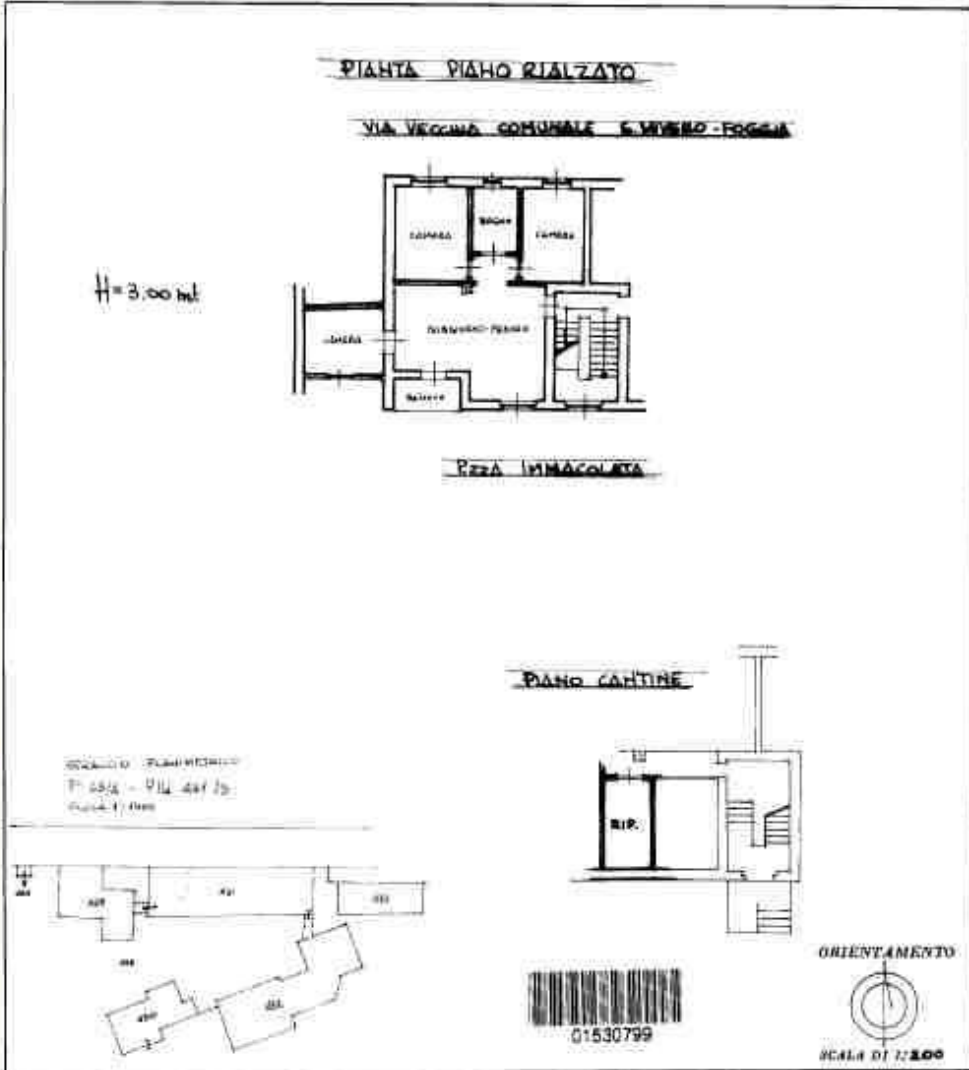


DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Min. B (Nuovo Conto Edilizio Urbano)

Lire 200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN SEVERO Via P.zza IMMACOLATA, 6
Ditta [REDACTED] - P.zza Immacolata, 6 - S. Severo - Nato il 3-12-1959 in S. SEVERO
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROG. N°

R. A. S.

1-2-3-4-5-6-7-8-9-0

Compiuta dal ING. G. G. G. G.
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia

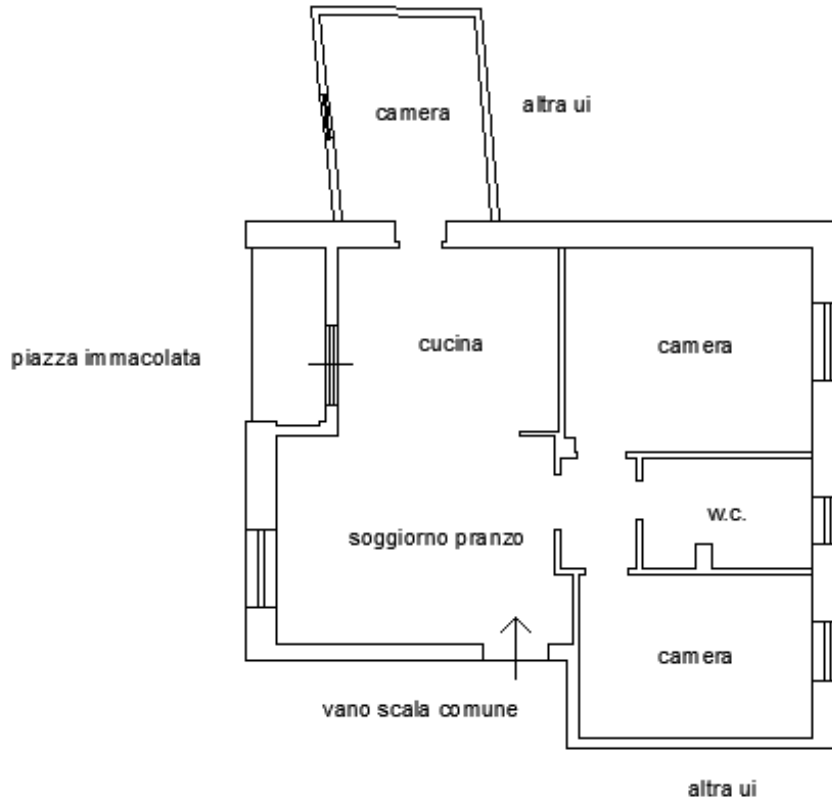
DATA

Firma

Situazione al momento del sopralluogo

PIANTA PIANO PRIMO

H= 2.90 m



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

H= 2.10 m



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

LOTTO UNICO

Per la stima degli immobili oggetto di esecuzione e quindi per la determinazione del più probabile valore di mercato si è preso in considerazione il metodo sintetico comparativo. Tale metodo è praticabile in alternativa a quello a valore di trasformazione e si avvale della "famosa" scala di valori dell'unità di misura di riferimento la quale, per ciò che concerne gli immobili come quello della presente stima, è il metro quadrato della consistenza effettiva del bene stimato. Il valore di mercato è il miglior prezzo, ottenibile alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobiliare, tenendo presente che prima di procedere all'analisi comparativa tra il bene oggetto di stima e altri simili, si devono osservare le caratteristiche che riguardano principalmente:

- ubicazione;
- caratteristiche costruttive;
- consistenza;
- epoca di riferimento;
- regolarità amministrativa del bene oggetto di stima.

Da indagini di mercato, dalla valutazione della posizione, della conformazione, della possibilità di accesso all'immobile e tutte le ipotesi annesse e connesse, per stabilire un valore significativo e ordinario, si è pervenuti ad assumere come riferimento del costo unitario, il valore pari ad € 750,00.

Fatte queste premesse, avendo accertato i valori medi di beni che abbiano caratteristiche simili all'immobile oggetto della perizia de quo, riferiti all'anno 2022 secondo semestre, si può ritenere congruo il valore pari ad € 750,00.

Ai fini della valutazione commerciale di un immobile è necessario individuare la sua superficie lorda e quindi successivamente quella commerciale, secondo quanto stabilito nell'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI.

A tal proposito l'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, al punto 1.1. definisce la superficie commerciale come la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e



perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Pertanto il sottoscritto, sulla scorta nell'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, ha proceduto con l'individuazione ed il calcolo della superficie commerciale, come di seguito si riporta:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE(mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE(mq.)
ABITAZIONE	100,00	1,00	100,00
BALCONI	5,00	0,30	1,50
RIPOSTIGLIO	11,00	0,25	2,75
TOTALE			104,25 (arrotondato a 104 mq)

Pertanto si avrà che:

$$\text{VALORE DI MERCATO} = \text{SUP.COMMERCIALE} \times \text{VALORE/mq}$$

$$\text{VALORE DI MERCATO} = 104,00 \text{ mq} \times \text{€ } 750,00 = \text{€ } 78.000,00$$

In considerazione del quesito posto dall'Ill.mo Giudice per l'esecuzione, relativamente agli adeguamenti e correzioni della stima, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno applicare le seguenti riduzioni:

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Riduzione per spese indispensabili a operazioni di bonifica rifiuti tossi e/o nocivi	/
Riduzione per presentazione di denuncia di variazione catastale	/
Riduzione per stato d'uso, di manutenzione, stato di possesso e per attuale stato manutentivo - 6 %	€ 4.680,00
Riduzione del 7% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, mancanza di titoli edilizi	€ 5.460,00
Riduzione per presentazione di SCA (segnalazione certificata di agibilità) con relativi diritti di segreteria	€ 1.200,00
Riduzione per l'impossibilità di reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008	€ 800,00
TOTALE	€ 12.140,00

Pertanto si avrà che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione al netto degli adeguamenti e delle correzioni e pari a:

$$\text{€ } 78.000,00 - \text{€ } 12.140,00 = \text{€ } 65.860,00, \text{ approssimato ad } \text{€ } \underline{\underline{66.000,00}}.$$

Pertanto si avrà che il valore del lotto unico è pari a:

€ 66.000,000 (sessantaseimila/00 euro)



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

L'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, al punto 1.1. definisce la superficie commerciale come la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

A seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo, si è proceduto con il calcolo della superficie commerciale:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE(mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE(mq.)
ABITAZIONE	100,00	1,00	100,00
BALCONI	5,00	0,30	1,50
RIPOSTIGLIO	11,00	0,25	2,75
TOTALE			104,25 (arrotondato a 104 mq)

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

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano pignorati per l'intero e quindi per la quota pari a 1/1 di piena proprietà. Nello specifico risultano pignorate le quote intestate ai [REDACTED] [REDACTED] rispettivamente per le quote pari a 5/100 e 95/100.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA, INDICANDO, PER CIASCUNO DI ESSI: UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINI, DATI CATASTALI E PREZZO BASE
LOTTO UNICO

L'immobile oggetto di procedura esecutiva, fa parte di un fabbricato di tipo condominiale, con accesso da vano scala di tipo condominiale che si apre su Piazza Immacolata n.6. Nello specifico trattasi di abitazione posta al primo piano, con accesso comune dal civico 6 (sei) di Piazza Immacolata, distinto dal numero interno 1 (uno) della scala "F", composto da soggiorno pranzo/cucina, tre camere e bagno, con annesso



piccolo ripostiglio ubicato nel vano scantinato è più propriamente il secondo a sinistra nel corridoio comune.

L'immobile risulta censito al NCEU del comune di San Severo (FG) al foglio di mappa 63 particella 431 subalterno 3 categoria catastale A/4 classe 4 vani 5,5 rendita catastale € 411,87. – piano S1 e primo, scala F, intern 1. L'immobile, oggetto di esecuzione, risulta confinante con Viale Stazione, vano scala condominiale, proprietà interni 8 e 10, salvo altri migliori e recenti confini e come meglio in fatto.

L'unità immobiliare, negli atti del Catasto Fabbricati, è intestata a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Il prezzo a base d'asta della quota pignorata, pari ad 1/1 è pari a:

€ 66.000,00 (sessantaseimila/00 euro)

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

L'immobile oggetto di esecuzione, risulta in possesso delle parte esecutata, [REDACTED] [REDACTED] che tra l'altro risultano ivi residenti come si evince dal certificato di residenza rilasciato dal comune di Milano.

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

Il sottoscritto, CTU, dall'esame dei documenti allegati al fascicolo telematico e dalle informazioni ricevute in merito all'esistenza di oneri e vincoli può scrivere, che non risultano



presenti altre formalità a carico dei debitori esecutato oltre a quelle, precedentemente indicate e allegata agli atti. Si precisa che l'immobile risulta ubicato in un piccolo fabbricato indipendente e che pertanto, come dichiarato dai [REDACTED] non risulta costituito condominio.

ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLE FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dall'esame della documentazione allegata agli atti di causa nel fascicolo telematico non esistono altri tipi di vincoli se non quelli descritti nei precedenti quesiti.

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

A seguito di richiesta di accesso il comune di San Severo con nota prot.n.41943 del 25/11/2002, comunicava che non era stato possibile rintracciare pratiche edilizie aventi per oggetto l'immobile oggetto di pignoramento. Pertanto non è stato possibile verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene. Ad ogni modo si rileva che nell'atto di compravendita con il quale le parti eseguite hanno acquisito l'immobile, veniva dichiarato che "... la costruzione del fabbricato del quale fa parte l'immobile è stata effettuata in epoca antecedente al 1° settembre 1967....".

Quindi è verosimile che l'immobile sia stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967. Si rileva che non è presente certificato di agibilità. Infine si evidenzia, quindi, che non è stato possibile verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile pignorato-

VERIFICA, SE ABILITATO, OVVERO, IN MANCANZA AVVALENDOSI DELL'AUSILIO DI UN TECNICO CERTIFICATORE, 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 merito al presente quesito si evidenzia che le parti eseguite hanno consegnato al sottoscritto CTU copia di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dal quale si evince che:

- Immobile con classe energetica F con prestazione energetica totale pari a 162,90 kwh/m3;

L'attestato di prestazione energetica è rilasciato in data 25/09/2014 con scadenza 24/09/2024 a firma dell'arch. Francesco Paolo Mariani iscritto all'Ordine degli Architetti



della provincia di Foggia al n.550. Tuttavia non è stato possibile reperire ricevute di trasmissione, a mezzo PEC e/o raccomandata A/R, che attestino l'effettivo invio dell'APE alla Regione Puglia. Pertanto a parere del sottoscritto è necessario redigere nuovo attestato di prestazione energetica. A tal proposito è necessario evidenziare che la parte eseguita ha informato il sottoscritto CTU di non essere in possesso di libretto di impianto termico e di ultimo rapporto di "controllo tecnico" (rilasciato dal manutentore). La suddetta documentazione si rende indispensabile per la redazione e trasmissione sulla piattaforma "Ape Puglia" della regione Puglia dell'attestato di prestazione energetica di un immobile, difatti l'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto di impianto debba essere allegato all'attestato di prestazione energetica. Pertanto alla luce di quanto sopra evidenziato il sottoscritto non ha potuto procedere con la redazione di nuovo Attestato di Prestazione Energetica.

ACCERTARE SE GLI STESSI RISULTINO REGOLARMENTE ACCATASTATI LIMITANDOSI, PER IL CASO NEGATIVO, A DARNE ATTO NELL'ELABORATO TECNICO ED A QUANTIFICARE I COSTI OCCORRENTI

L'immobile pignorato, oggetto di esecuzione, risulta regolarmente accatastatato e quindi censito al NCEU del comune di San Severo (FG) al foglio di mappa 63 particella 431 sub. 3 categoria A/4 classe 4 vani 5,5 rendita catastale € 411,87.

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

Confrontando la planimetria catastale in atti rispetto allo stato dei luoghi non emergono difformità.

ACCERTARE SE SIANO STATI COSTRUITI PRIMA DEL 01/09/1967 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

A seguito di istanza di accesso agli atti, il comune di San Severo, con nota prot.n.,41943 del 25/11/2002, comunicava di non aver reperito pratiche edilizie relative all'immobile pignorato. Ad ogni modo si rileva che nell'atto di compravendita con il quale le parti eseguite hanno acquisito l'immobile, veniva dichiarato che "... la costruzione del fabbricato del quale fa parte l'immobile è stata effettuata in epoca antecedente al 1° settembre 1967...". Quindi è verosimile che l'immobile sia stato realizzato in data



antecedente al 01/09/1967. Si rileva che non è presente certificato di agibilità. Infine si evidenzia, quindi, che non è stato possibile verificare la conformità urbanistica dell'immobile pignorato-

VERIFICARE SE SIANO STATI REALIZZATI NEL RISPETTO DELLE NORME EDILIZIE IN VIGORE ALL'EPOCA DELLA LORO COSTRUZIONE RISCOSTRANDO CONTESTUALMENTE LA COINCIDENZA TRA QUANTO ASSENTITO COL TITOLO ABILITATIVO E CIÒ CHE IN CONCRETO È STATO REALIZZATO

In merito al presente quesito lo scrivente CTU riferisce che non è possibile determinare se il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione, in quanto il comune di San Severo non ha reperito pratiche edilizie aventi per oggetto l'immobile oggetto di esecuzione.

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

In merito al presente quesito si evidenzia che non è stato possibile verificare la presenza di opere abusive in quanto il comune di San Severo ha comunicato di non aver reperito pratiche edilizie aventi per oggetto l'immobile pignorato.

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

In merito al seguente quesito posto dal Giudice dell'Esecuzione, si precisa che l'immobile oggetto della presente perizia non rientra tra quelli dell'edilizia convenzionata.

ALLA VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART 1-QUATER DELLA LEGGE 18/12/2008 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 CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA, OVVERO AD ALTRO ISTITUTO AUTONOMO, PRIMA CHE SIA DISPOSTA LA VENDITA



Secondo quanto previsto dall'art.1-quater della Legge 18/12/2008 n.199, "Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire il disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvederanno a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale..."

Per quanto è stato possibile verificare per l'immobile oggetto di esecuzione, sussistono le condizioni di cui all'art 1-quater della Legge n.199/2008, salvo diverso parere dell'III.mo Giudice.

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitogli con la massima obiettività possibile e nel limite delle proprie conoscenze, rimanendo comunque a disposizione dell'III.mo Giudice, per qualsiasi eventuale chiarimento.

Il sottoscritto provvederà alla trasmissione della presente per via telematica attraverso il portale del processo civile telematico e alle parti esegutate a mezzo raccomandata.

Alla presente si allega:

- prospetto riepilogativo relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, così come richiesto nei quesiti posti dall'III.mo Giudice per l'esecuzione;
- verbali operazioni peritali;
- ricevute raccomandate a/r. inviate alle parti;
- planimetrie e visure catastali immobile;
- quotazioni immobiliari valori OMI;
- Estratto atto di matrimonio parti esegutate e certificato di residenza;
- Nota del comune di San Severo sulla irreperibilità di pratiche edilizie;
- Atto di compravendita;
- Attestato di prestazione energetica

Foggia lì, 29/12/2022

Il CTU

(geom. Antonio Troisi)
Firmato digitalmente da

ANTONIO TROISI

C = IT
Data e ora della firma: 29/12/2022 09:04:08



PROSPETTO RIEPILOGATIVO "LOTTO UNICO"

TIPOLOGIA BENI	L'immobile oggetto di esecuzione è adibito ad uso abitazione, con pertinenza di un piccolo ripostiglio, e fa parte di un piccolo fabbricato, avente accesso da Piazza Immacolata n.6 – San Severo (FG).
DESCRIZIONE	Trattasi di immobile ad uso abitazione posta al primo piano, con accesso dal civico 6 (sei) di Piazza Immacolata, distinto dal numero interno 1 (uno) della scala "F", composto da soggiorno pranzo/cucina, tre camere e bagno, con annesso piccolo ripostiglio ubicato nel vano scantinato è più propriamente il secondo a sinistra nel corridoio comune. L'altezza interna netta dell'abitazione è pari a circa 2,90 m., mentre quella del ripostiglio di pertinenza è di circa 2,10 m. Le facciate del fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, sono intonacate e tinteggiate. All'interno dell'immobile, tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre nel bagno e nella parte dell'angolo cucina le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore chiaro, così come nella camera adiacente alla parte adibita a cucina. La pavimentazione è in ceramica e la porta d'ingresso principale è in legno non blindata, mentre quelle interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio con doppi vetri. L'appartamento è provvisto di impianti tecnologici di acqua, fogna, luce, gas allacciati alle reti pubbliche. L'immobile allo stato attuale risulta in uno stato di conservazione mediocre, e risulta bisognosa di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria vista la sua vetustà e gli evidenti fenomeni infiltrativi e la vasta presenza di fenomeni di muffe e condense. Difatti si segnala la presenza di estesi fenomeni di muffe e condense lungo pareti e soffitti oltre a fenomeni infiltrativi lungo i soffitti e le pareti di alcuni vani (vano camera adiacente cucina), il tutto come si evince dagli elaborati fotografici. I fenomeni infiltrativi sono rinvenuti dalla terrazza sovrastante parte dell'immobile. Risulta presente impianto di riscaldamento che tuttavia risulta non funzionante, ed inoltre si segnala presenza di un condizionatore anch'esso non funzionante, il tutto come dichiarato dalla parte esecutata. Si segnala che risultano mancanti tutti certificati di conformità degli impianti esistenti come dichiarato dalle parti esecutate. Il vano ripostiglio risulta bisognosa di opere di manutenzione ordinaria. La superficie commerciale dell'immobile è di 104 mq.
UBICAZIONE, CONFINI, DATI CATASTALI	L'immobile, oggetto di esecuzione, risulta confinante con Viale Stazione, vano scala condominiale, proprietà interni 8 e 10, salvo altri migliori e recenti confini e come meglio in fatto. L'unità immobiliare, negli atti del Catasto Fabbricati, è intestata a: - [REDACTED] - [REDACTED]
ATTUALE PROPRIETARIO	L'immobile oggetto di esecuzione risulta di proprietà di: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	Le parti eseguite [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per acquisto fattone giusto atto di compravendita per notar dott. Lorenzo Cassano del 25/11/2014 rep.n. 164131 e racc.n. 49259, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 01/12/2014 ai nn.16836/21615
EVENTUALE COMPROPRIETA	L'immobile risulta in comproprietà tra le parti eseguite e risulta pignorato per l'intero.
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI GRAVANTI	Sulla scorta della documentazione presente nel fascicolo telematico si evidenzia la presenza delle seguenti iscrizioni: - iscrizione del 01/12/2014 - registro particolare 2331 registro generale 21616, pubblico ufficiale cassano lorenzo repertorio 164132/49260 del 25/11/2014 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – a favore di [REDACTED] e contro le parti eseguite [REDACTED] - iscrizione del 11/06/2019 - registro particolare 1680 registro generale 12847, pubblico ufficiale agenzia delle entrate-riscossione repertorio 3001/4319 del 10/06/2019 ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da ruolo – a



	<p>favore di [REDACTED] e contro la parte eseguita [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>- trascrizione del 29/04/2021 - registro particolare 7659 registro generale 9605 pubblico ufficiale ufficiale giudiziario tribunale di foggia repertorio 1235 del 19/04/2021 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - a favore di [REDACTED] e contro le parti eseguite [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>
STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE	L'immobile al momento del sopralluogo risulta in possesso dalla parte eseguita [REDACTED] [REDACTED]. Si evidenzia che la [REDACTED] risulta residente presso l'immobile oggetto di esecuzione, come si evince dai certificati di residenza rilasciati dal comune di Milano.
REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA	Non è stato possibile verificare la regolarità edilizia/urbanistica in quanto a seguito di accesso agli atti presso il comune di San Severo, lo stesso con nota del 25/11/2022 prot.n. 41943 comunicava di non aver rintracciato pratiche edilizie riguardanti l'immobile pignorato in quanto inesistenti.
CONFORMITA' CATASTALE	Lo stato dei luoghi è conforme con la situazione catastale
AGIBILITA'	Non esistente
VALORE IMMOBILE	LOTTO UNICO Importo a base d'asta € 66.000,00 – Diritto e quota di proprietà per 1/1 sull'immobile ad uso abitazione. Valore totale immobile € 66.000,00

