

# TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa V. PATTI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 278/2018/EI

Promossa da

[REDACTED]

*contro*

[REDACTED]

Descrizione Elaborati:

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Scala:

Elaborato n.:

Data:

EL. 01

## Il Tecnico

Ing. Claudia FORTUNATI



# TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa V. PATTI

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 278/18 R.G.E.**

*Promossa da*

*contro*

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

## RELAZIONE di PERIZIA TECNICA D'UFFICIO



# PDF Eraser Free

## INDICE DEI CAPITOLI

### ➔ PREMESSA

### ➔ RISPOSTE AI QUESITI

#### 1.0 QUESITO 1

- 1.1. Completezza documenti di cui all'art. 567
- 1.2. Ricostruzione vicende traslative
- 1.3. Corrispondenza dei dati catastali
- 1.4. Sussistenza altre procedure esecutive
- 1.5. Regime patrimoniale del debitore

#### 2.0 QUESITO 2

- 2.1. Identificazione dei beni
- 2.2. Esatta individuazione dei beni

#### 3.0 QUESITO 3

- 3.1. Descrizione analitica dei beni

#### 4.0 QUESITO 4

- 4.1. Stima dei beni
- 4.2. Specificazione delle superfici rilevate

#### 5.0 QUESITO 5

- 5.1. Verifica della comoda separabilità

#### 6.0 QUESITO 6

- 6.1. Individuazione e descrizione del lotto

#### 7.0 QUESITO 7

- 7.1. Stato di possesso dei beni

#### 8.0 QUESITO 8

- 8.1. Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

#### 9.0 QUESITO 9

- 9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

#### 10.0 QUESITO 10



# PDF Eraser Free

10.1 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni.

10.2 Dichiarazione di agibilità

10.3 Regolarità catastale

## **11.0 QUESITO 11**

11.1 Attestato di prestazione energetica

## **12.0 CONCLUSIONI – Scheda di sintesi**



# PDF Eraser Free

## ALLEGATI

- A – Ordinanza di nomina
- B – Comunicazioni inizio operazioni peritali
- C – Verbali di sopralluogo
- D – Visure presso la Conservatoria dei RR. II.
- E – Atto di provenienza
- F – Visure catastali aggiornate
- G – Mappa censuaria
- H – Planimetrie catastali
- I – Documentazione tecnica prodotta dall'U.T.C. di Lucera
- J – Individuazione fabbricato con ortofoto
- K – Regime patrimoniale del debitore
- L – Stato di possesso dei beni
- M – Documentazione prodotta dall'Amministratore di condominio
- N – Rassegna fotografica
- O – Rilievo Planimetrico del compendio pignorato
- P – Valutazione del Lotto

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^



# PDF Eraser Free

## 0.0 - PREMESSA

Con convocazione a mezzo PEC della Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia, la sottoscritta ing. \_\_\_\_\_ con studio ... \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_, veniva invitata a presentarsi presso la stessa il giorno 19/12/2019 per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva n. 278/18 R.G.E. Imm. promossa da \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_, nella sua qualità di procuratrice della società \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ (All. A)

In tale data la sottoscritta veniva nominata, dal su citato Giudice, C.T.U. per la procedura in oggetto e dopo il giuramento di rito le venivano affidati i seguenti quesiti (v. all. A):

*“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto al:*

**1. Controllo completezza documenti di cui all'art. 567, comma 2, cp.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 - Ricostruzione 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

In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il



# PDF Eraser Free

prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.

- 1.ter – Verifica corrispondenza dei dati catastali** degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso, in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.( In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.)
- 1. quater – Verifica sussistenza altre procedure esecutive** gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali
- 1.quinques – Verifica regime patrimoniale del debitore** gravanti sul medesimo immobile: 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. 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 – Esatta individuazione** dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortafoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in .risposta al presente .quesito e corredando la perizia. di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i
- 3. 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. 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



# PDF Eraser Free

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 – Specificazione delle superfici rilevate** 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. Verifica della comoda separabilità** in caso di 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. Individuazione e descrizione dei lotti** da porre in vendita, indicando per ciascuno ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base
- 7. 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. Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri** anche di natura condominiale (\*), gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
- (\*) Indichi, in particolare: l'importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso, le domande giudiziali





# PDF Eraser Free

(precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziari di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*

**9. Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri** gravanti sui beni, che saranno cancellati o che non risulteranno non opponibili all'acquirente

**10. Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni**, 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. Verifica sussistenza attestato di prestazione energetica**, 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 stagiato, 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 necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni
- c.** accertare se siano stati costruiti prima del 10.9.1967, 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



# PDF Eraser Free

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, 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 sovra ordinati e dai regolamenti locali;

## **12. Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199** per

l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati 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 terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Eseguite le relative indagini catastali e rilevati successivamente i dati e gli elementi necessari per lo svolgimento dell'incarico peritale, verificati i luoghi interessati dalla procedura di espropriazione, la sottoscritta ha redatto la presente relazione, riportando in essa le relative risultanze e conclusioni.

Dalla descrizione dei beni riportata nell'**Atto di Pignoramento** relativo alla Proc. Esec. Imm. n. 278/18 si riscontra che gli immobili sottoposti a pignoramento sono i seguenti:

**Unità immobiliari site nel comune di Lucera (FG), via Leonardo Perugino, rispettivamente nn. 91 e 89, e piano T e S1 – 0002, censite al Catasto dei Fabbricati al:**

- 1. F. 81, P.III 1715, sub 9 cat. C/6, cl. 5, cons. 13 mq, R.C. 44,31**
- 2. F. 81, P.III 1715, sub 18 cat. A/3, cl. 3, cons. 6 vani, R.C. 557,7**

**di proprietà di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, coniugi in comunione dei beni, pro indiviso nella misura di ½ ciascuno.**

<b>Regione</b>	Puglia	<b>Provincia</b>	FG
<b>Indirizzo</b>	Via Perugino nn. 91 e 89		
<b>Comune</b>	LUCERA		
<b>Latitudine</b>	41.498496		41°29'54.6"N
<b>Longitudine</b>	15.343106		15°20'35.2"E





Figura 1: Prospetto su via P. Perugino



Figura 2: Prospetto su via G. Tiepolo



# PDF Eraser Free

## Operazioni peritali

La sottoscritta dopo aver esaminato gli atti, fissava il primo sopralluogo in data 07/02/2020 alle ore 15,00, presso gli immobili da periziare, siti in Comune di LUCERA (FG) via Leonardo Perugino n. 91, dandone comunicazione al debitore e alla parte creditrice a mezzo Racc. 1 ed a mezzo PEC. (cfr. All. B).

In detta occasione la sottoscritta, giunta sui luoghi, dopo aver ripetutamente bussato al citofono, non riceveva alcuna risposta, né trovava convenuta alcuna delle parti.

Successivamente, a seguito di contatti telefonici con la parte debitrice, la sottoscritta fissava la data del sopralluogo per il giorno 27/02/2020, ore 15:30. In tale data ed all'ora stabilita la sottoscritta C.T.U. giungeva presso i luoghi da periziare, dove trovava convenuta la \_\_\_\_\_ la quale permetteva l'accesso agli immobili; pertanto, dopo aver atteso invano la parte creditrice, il C.T.U. procedeva all'individuazione e all'ispezione dei luoghi secondo i quesiti posti dall'ill.mo G.E.

Quindi, il sottoscritto CTU, procedeva ad effettuare un dettagliato rilievo metrico degli immobili, comprese tutte le pertinenze ed accessori, alla constatazione del loro grado di finitura e manutenzione, nonché del corredo impiantistico. Nell'occasione la scrivente, per rispettare la privacy della parte debitrice, ha potuto effettuare una rassegna fotografica non molto ampia, ma tuttavia esaustiva; il tutto come riportato nel verbale di sopralluogo (cfr. All. C).

Inoltre la sottoscritta faceva richiesta alla parte debitrice della seguente documentazione in suo possesso: atti di provenienza, documentazione relativa agli impianti di riscaldamento e produzione acqua calda, comprovante la revisione periodica della caldaia. Di tale documentazione la \_\_\_\_\_ dichiarava, nell'occasione, di non esserne in possesso.

La sottoscritta, inoltre, eseguiva indagini presso:



# PDF Eraser Free

- l'Uff. Tecnico del Comune di LUCERA (FG);
- l'Uff. "Stato civile" del comune di LUCERA (FG);
- l'Uff. anagrafe del comune di LUCERA (FG)
- la Conservatoria dei RR.II. di Lucera
- l'Agenzia del Territorio di Foggia.

## DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

- **presso l'Agenzia del Territorio di Foggia**
  - ispezione ipotecaria elenco formalità
  - visura catastale storica per immobile aggiornata
  - estratto di mappa catastale
  - planimetria catastale

per gli immobili al Foglio 81 P.lla 1715, Sub. 9 e 18 oggetto della procedura

- **presso l'Ufficio Tecnico del Comune di LUCERA**
  - Concessione Edilizia n. 1541 del 23/10/1989
  - Concessione Edilizia in variante n. 1889 del 22/02/1994
  - Licenza di Abitabilità e d'Usabilità rilasciata il 15/03/1994
- **presso l'Ufficio Stato Civile del comune di**
  - *Estratto dell'Atto di matrimonio* di \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
e \_\_\_\_\_, nata \_\_\_\_\_
  - *Certificato di residenza* di \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_
  - *Certificato di residenza* di \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_
- **presso l'Amm.re de Condominio di via Leonardo Perugino nn, 89-91**



## PDF Eraser Free

- Situazione contabile condominiale relativa all'appartamento in oggetto
- Regolamento di Condominio, con allegate tabelle millesimali.



# PDF Eraser Free

## RISPOSTE AI QUESITI

### 1.0 QUESITO 1

#### 1.1 Completezza documenti (art. 567, comma 2, cp.c.)

Documentazione presente in atti:

- Certificazione notarile a firma del Notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- Nota di Trascrizione del pignoramento del \_\_\_\_\_ Reg. part \_\_\_\_\_ Reg. gen.

Pertanto la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal legale del creditore procedente è da considerarsi **completa ed idonea** alla procedura di pignoramento.

#### 1.2. Ricostruzione vicende traslative

Sulla scorta della suddetta documentazione, riscontrata la continuità storica delle trascrizioni ed accertata la regolarità degli atti di trasferimento e delle relative note di trascrizione, lo scrivente ha individuato la seguente:

### **CRONISTORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETÀ**

#### ***degli immobili pignorati***

#### ➤ **Immobile F. 81 p.la 1715 sub 9 e 18 – Appartamento + Garage**

- Gli immobili in oggetto, ad oggi, appartengono ai sig.ri \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_, ai quali sono pervenuti, in piena proprietà, in forza di **atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia** del \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ di rep. Del Notaio \_\_\_\_\_ trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_





### **1.3 Corrispondenza dei dati catastali**

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, i dati catastali attuali degli immobili oggetto della presente relazione **corrispondono** a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

***Si segnala che, nei dati catastali e nell'atto di pignoramento:***

- ***l'indicazione toponomastica via "Leonardo Perugino" è errata, l'indirizzo corretto è via "Pietro Perugino".***

### **1.4 Sussistenza altre procedure esecutive**

Dalle indagini svolte risulta che: **non sussistono** altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

### **1.5 Verifica regime patrimoniale del debitore**

Dai Registri dell'Ufficio Stato Civile del Comune di LUCERA (FG) risulta che:

- nato a il e nata a il hanno contratto matrimonio il in comune di in regime di comunione dei beni.

## **2.0 QUESITO 2**

### **2.1 Identificazione dei beni**



# PDF Eraser Free

## ➤ Immobile n. 1: Appartamento + cantina

### Dati catastali

Comune di LUCERA

Fg	P.IIa	Sub	Zona Cens	Cat	Cl	Consist	Sup. Cat.	Rendita
81	1715	18		A/3	3	6 vani	Tot. 127 m <sup>2</sup> Totale escluso aree scoperte 122m <sup>2</sup>	Euro 557,77
Indirizzo			VIA LEONARDO PERUGINO N.91 PIANO: S1-2 interno: 17					

### INTESTATI

N	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1			
2			

### Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 05/11/1993 in atti dal 11/11/1993 (n. A00076.2/1993)
- Variazione del 28/08/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011

### Tipologia

Appartamento per civile abitazione in abitato di Lucera

### Ubicazione

L'appartamento è posto al secondo piano (terzo fuori terra) interno 17, di un fabbricato sito in Lucera tra via Perugino e via Tiepolo in zona 167 lotto 147, che ha accesso dal portone al civico 91 di via Perugino.

La zona, pur essendo di nuova espansione e prettamente residenziale, è ben servita dal trasporto pubblico urbano e vicina alle principali vie di comunicazione extraurbane,



# PDF Eraser Free

inoltre vi si trovano: uffici, scuole, negozi, luoghi di culto, centri sportivi.

## Accessi

L'appartamento ha ingresso dal portone condominiale di via Perugino n. 91, e quindi dalla porta a sinistra, interno 17, sul pianerottolo, salendo le scale.

## Confini

L'appartamento confina con vano scala condominiale, Via Perugino, via Tiepolo e proprietà della società, salvo altri.

## Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Fa parte del bene il locale cantina al piano interrato, distinto dall'int. 17, nonché la quota delle parti comuni, indivisibili e separatamente inalienabili del fabbricato di cui lo stesso fa parte.

### ➤ **Immobile n. 2: Box-Auto**

## Dati catastali

Comune di LUCERA

Fg	P.IIa	Sub	Zona Cens	Cat	Cl	Consist	Sup. Cat.	Rendita
81	1715	9		C/6	5	13 m <sup>2</sup>	Tot. 14 m <sup>2</sup>	Euro 44,31
Indirizzo			VIA LEONARDO PERUGINO N.89 PIANO: T					

## **INTESTATI**

N	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1			
2			



# PDF Eraser Free

## **Dati derivanti da:**

- COSTITUZIONE del 05/11/1993 in atti dal 11/11/1993 (n. A00076.2/1993)
- Variazione del 28/08/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011

## **Tipologia**

Box-auto posto al piano terra.

## **Ubicazione**

Il box auto è posto al piano terra di un fabbricato sito in Lucera tra via Perugino e via Tiepolo in zona 167 lotto 147, via Perugino n. 89.

## **Accessi**

Il box-auto ha accesso diretto da via Cimabue tramite ingresso al n. 89 di via Perugino.

## **Confini**

Il box-auto confina con via Perugino, vano scale e simili altra ditta, salvo altri.

## **2.2 Esatta individuazione dei beni**

Per l'esatta individuazione dei beni in oggetto si rimanda all'allegato J: "Sovrapposizione delle ortofoto e foto satellitari con le mappe catastali"

## **3.0 QUESITO 3**

### **3.1 Descrizione analitica dei beni**

#### **➤ LOTTO UNICO**

I beni in oggetto sono parte di un fabbricato composto da: piano interrato, destinato a cantinole, locale idrico e locale di sgombero, piano terra, destinato ad autorimessa, sei



## PDF Eraser Free

piani superiori, destinati ad uso abitativo, per un complessivo di 12 appartamenti; realizzato agli inizi degli anni '90. L'accesso ai box a piano terra avviene dagli ingressi prospicienti via Perugino,; l'accesso al piano interrato ed ai piani superiori avviene da androne e scala condominiale al civico 91 di via Perugino. La copertura dell'intero fabbricato è piana.

### **Caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile:**

- Caratteristiche strutturali del **fabbricato**:
  - Struttura: portante in c.a.;
  - Fondazioni del tipo "a travi rovesce" in conglomerato cementizio armato.
  - Copertura di tipo a terrazzo, pavimentato con marmette di cemento a grana piccola di tipo commerciale 25x25
  - Solai del tipo misto in latero-cemento con travetti precompressi
  - Tamponature esterne di tipo a cassetta realizzata con laterizio faccia vista, camera d'aria, laterizio interno e finitura a intonaco civile all'interno.
  - Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.
  - Scala condominiale: in c.a. gettate in opera a soletta rampante, intonacate all'intradosso e rifinite con rivestimento in pietra per quanto riguarda alzate e pedate.
  - Ascensore con porte di piano a battente, sette fermate al piano (piano terra più sei piani superiori)
  - Balconi e terrazzi dotati di parapetto realizzato in c.a. sormontati da ringhiera metallica.

### **Appartamento**



# PDF Eraser Free

- **Composizione interna:**

L'appartamento è costituito da: zona giorno suddivisa in salotto-soggiorno e cucinattinello con annesso ripostiglio, dai quali si accede a due balconi posizionati sui due lati opposti, zona notte suddivisa in: due camere da letto, due bagni e corridoio di disimpegno.

- **Altezza interna utile:** h = 2,70 m

- **Finiture e caratteristiche esterne e interne**

- Pavimenti: piastrelle in grès porcellanato, 30 × 30, colore chiaro

- Pareti intonacate e pitturate

- Bagni:

Rivestimento a parete e a pavimento in piastrelle di grès porcellanato

Sanitari: lavabo, vaso, bidet e vasca, in vetrochina, per il bagno grande

Sanitari: lavabo, vaso, bidet e doccia, in vetrochina, per il bagno piccolo

- Infissi esterni (finestra): telaio in legno douglas con cassonetto coprirullo vetrocamera, apertura a battente, avvolgibile esterna in pvc

- Infissi interni (porta bagno): in legno tamburato un mogano su telaio in legno abete e vetri

- Porta d'ingresso all'appartamento: blindata rivestita con pannelli effetto legno.

- **Dotazione impiantistica**

- Impianto elettrico sottotraccia

- Impianto citofonico, predisposizione impianto telefonico e presa TV

- Impianto idrico – fognario, con locale idrico e serbatoio di accumulo per impianto autoclave (al piano interrato)

- Impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa e caldaia a



## PDF Eraser Free

gas metano di città, anche per la produzione di acqua calda sanitaria.

Per detti impianti non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa alle certificazioni e per la caldaia non vi sono certificazioni e attestazioni della revisione periodica, né il proprietario degli immobili in oggetto ha esibito tale documentazione al CTU, che ne aveva fatto esplicita richiesta in fase di sopralluogo. Pertanto i costi per l'eventuale adeguamento e certificazione degli impianti restano a carico dell'acquirente e forfettariamente quantificati mediante il coefficiente correttivo "a".

- **Stato di manutenzione e conservazione**

Le indagini e le rilevazioni di tipo ottico, basate sul rilievo diretto/fotografico svolte in situ, hanno consentito allo scrivente di poter valutare lo stato complessivo di conservazione dell'appartamento e nonché del fabbricato come buone, in relazione all'epoca di costruzione.

***Cantina:***

al piano interrato di circa 13,35 m<sup>2</sup> con accesso da corridoio condominiale; porta d'ingresso metallica

- **Altezza interna utile: m 2,85**
- **Dotazione impiantistica**
  - Impianto elettrico

***Box:***

- **Composizione interna:**

Il box è costituito da un vano unico.
- **Finiture e caratteristiche esterne e interne**
  - Pavimenti: piastrelle in graniglia di pietra, 30 × 30, colore chiaro



# PDF Eraser Free

- Ingresso chiuso con serranda avvolgibile in lamiera zincata
- **Altezza interna utile:** m 3,10
- **Dotazione impiantistica**
  - impianto elettrico

## 4.0 QUESITO 4

### 4.1 Stima dei beni

Per la valutazione del prezzo di vendita del bene oggetto della presente perizia di stima viene adottato il metodo sintetico-comparativo attribuendo all'immobile un valore unitario a mq di superficie, prendendo a riferimento beni simili oggetto di recente compravendita.

Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi, correggendo il valore ottenuto con dei coefficienti funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso.

Il valore di mercato è scaturito da informazioni raccolte presso gli uffici notarili, le agenzie immobiliari e dai dati raccolti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), il quale riporta i prezzi unitari in funzione della superficie lorda, dell'ubicazione ed dello stato di conservazione dell'immobile.

Da una attenta analisi del panorama immobiliare presente nel territorio del Comune di Lucera, è emerso che per immobili analoghi a quelli oggetto di stima, i prezzi di mercato, sulla scorta delle vendite effettuate di fatto, sono compresi fra i seguenti valori minimi e massimi: min Euro 850,00 al mq - max Euro 1.100,00 al mq, al lordo delle murature di pertinenza.





# PDF Eraser Free

Traducendo in formula:

$$V = V_m \times S_c \times K$$

dove:

- V è il valore di stima più probabile,
- $V_m$  è il valore di mercato unitario più probabile,
- $S_c$  la superficie commerciale dell'immobile
- K il parametro funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare.

Tutto ciò premesso, dagli accertamenti ed indagini espletate, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'esposizione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, il grado di pregio e conservazione dello stabile, ne consegue che il più probabile prezzo unitario di mercato è di:

- **Appartamento + c antina e box** (Foglio 81 - P.IIa 1715 - sub 18 e 9) **€/mq 975,00**

Per quanto riguarda il parametro K viene univocamente individuato sulla base di coefficienti incrementativi o decrementativi come media aritmetica dei coefficienti di seguito elencati:

- Coefficiente di differenziazione per livello di piano, utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio si dotato di ascensore oppure no. Nel caso in esame l'unità immobiliare si trova al piano secondo di un edificio dotato di ascensore, e si assume un valore pari a: 1,00;
- Coefficiente di Vetustà utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile. Nel caso in esame l'immobile è stato realizzato negli anni '90 relativamente recentemente, pertanto si assume un valore pari a: 0,90;



## PDF Eraser Free

- Coefficienti di qualità inerente il livello delle rifiniture ed il grado tecnologico (in riferimento alla dotazione impiantistica, alle certificazioni relative agli impianti, alle finiture e alla loro qualità) è pari a: 0,90;
- Coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile pari a: 1.00 essendo il bene libero, in quanto non locato o utilizzato da terzi (v. paragrafo 7.0 QUESITO7)

Pertanto il valore di K, sostituendo i valori calcolati dei coefficienti, sarà dato da :

$$K = (1,00+0,90+0,90+1.00)/4 = 0,95$$

Applicando i relativi coefficienti di stima si ottiene una superficie commerciale dell'intero lotto di circa **140,54 mq**, così come indicato nella tabella di seguito:

**Tab. 1:**

sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	Valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	
Appartamento Piano 2^	118,85	100%	118,85	975,00	€ 115.878,75	95%	€ 110.084,81
balcone n.1	7,05	50%	3,53	975,00	€ 3.436,88	95%	€ 3.265,03
balcone n.2	5,15	50%	2,58	975,00	€ 2.510,63	95%	€ 2.385,09
cantina	13,35	33%	4,41	975,00	€ 4.295,36	95%	€ 4.080,59
box	14,00	67%	9,38	975,00	€ 9.145,50	95%	€ 8.688,23
Androne e scala	12,00	15%	1,80	975,00	€ 1.755,00	95%	€ 1.667,25
<b>TOTALE</b>	170,40 mq	<b>140,54 mq</b>		€ 137.022,11		<b>€ 130.171,01</b>	



# PDF Eraser Free

Il calcolo della “superficie commerciale”, è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Al valore di € 156.498,21 va applicato:

- un coefficiente correttivo (b) che tiene in conto, forfettariamente, di eventuali quote condominiale insolute e difformità Catastali, i cui costi restano a carico dell’acquirente. Nel caso in esame, per il coefficiente correttivo (b), si considera una percentuale pari al 10 %, per un totale complessivo di circa € 13.702,21 così ripartito:
  - **vizi occulti:** si considera una percentuale pari al 2,5% per il conguaglio relativo alla cessione suolo;
  - **eventuali spese condominiali insolute:** si considera una percentuale pari al 6%;
  - **difformità catastale:** si considera una percentuale pari al 1,5%; (v. parag. 10.3).
- un coefficiente correttivo (c) che tiene in conto, forfettariamente, della eventuale **mancanza agibilità ed eventuale difformità urbanistica** i cui costi restano a carico dell’acquirente. In detta circostanza non si considera alcuna percentuale riduttiva:
  - **mancanza di agibilità:** non si si considera (v. parag. 10.2);
  - **difformità urbanistica:** non si si considera (v. parag. 10.1).

**Tab. 2**

sup. commerciale complessiva (mq)		valore abbattuto coeff. Correttivo K (a)	coeff. correttivo per vizi occulti, quote condominiale insolute, difformità Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità Urbanistica (c)	VALORE ULTIMO abbattuto
Appartamento Piano 2 <sup>^</sup>	118,85	€ 110.084,81	90%	100%	€ 99.076,33
balcone n.1	3,53	€ 3.265,03	90%	100%	€ 2.938,53



# PDF Eraser Free

balcone n.2	2,58	€ 2.385,09	90%	100%	€ 2.146,58
cantina	4,41	€ 4.080,59	90%	100%	€ 3.672,53
box	9,38	€ 8.688,23	90%	100%	€ 7.819,40
Androne e scala	1,80	€ 1.667,25	90%	100%	€ 1.500,53
<b>TOTALE</b>	<b>140,54</b>	<b>€ 130.171,01</b>			<b>€ 117.153,91</b>

Pertanto ne scaturisce che il più probabile valore di mercato dell'intero Lotto Unico sia di **€ 117.150,00**, (euro centodiciasettecentocinquantamilaeuro/00), come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" (All. P).

## 4.2 Specificazione delle superfici rilevate

**Tab. 3**

SUPERFICI NETTE		coeff. di stima	
ingresso	6,75	1	6,75
rip.	2,45	1	2,45
cucina	19,50	1	19,50
tinello/sala	25,90	1	25,90
disimpegno	5,62	1	5,62
camera	16,80	1	16,80
camera	12,10	1	12,10
wc	4,15	1	4,15
wc	7,35	1	7,35

**100,62 mq**

**100,62 mq**

balcone n.1

7,05	1/2	3,53
5,15	1/2	2,58

balcone n.2



# PDF Eraser Free

cantina	11,75	1/3	3,92
	<b><u>23,95</u></b> mq		<b><u>10,02</u></b> mq
box	12,85	2/3	8,57
	<b><u>36,80</u></b> mq		<b><u>8,57</u></b> mq
	<b>Tot.</b>		<b>119,20</b> mq

## 5.0 QUESITO 5

### 5.1 Verifica della comoda separabilità

Nel caso in oggetto il cespite interessa l'intera proprietà in capo ai debitori.

## 6.0 QUESITO 6

### 6.1 Individuazione e descrizione del lotto

#### ➔ LOTTO UNICO

Il Lotto è costituito da:

**1) Appartamento** al secondo piano (terzo fuori terra) distinto con il numero int. 17, con ingresso dalla porta a sinistra, sul pianerottolo, salendo la scala condominiale, facente parte di un fabbricato di sette piani fuori terra, più un piano interrato, sito in comune di Lucera (FG) tra via Perugino e via Tiepolo, in Zona "167" lotto 147. L'appartamento è composto da zona giorno, suddivisa in salotto-soggiorno e cucina-tinello con annesso ripostiglio, dalla quale si accede a due balconi posizionati sui due lati opposti, e zona notte suddivisa in: due camere da letto, due bagni e corridoio di disimpegno; per una superficie netta complessiva di metri quadrati 100,62 (cento/62) circa, escluso balconi, confinante, nel suo insieme, con via Perugino, via Tiepolo, vano scale, vano ascensore e altro appartamento al piano; oltre pertinenziale locale a uso **cantina** (int. 17) al piano



## PDF Eraser Free

interrato, cui si accede da vano scala condominiale, per una superficie netta complessiva di 11,75 mq, confinante con corridoio di disimpegno e terrapieno verso via Perugino.

Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Lucera al:

F. 81, P.IIIa 1715 Sub. 18, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 6 vani, Rend. Cat. € 557,77, via Leonardo

Perugino n. 91, piano S1-2 interno 17, intestato a \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_

**2) - Box – Auto** a piano terra, int. 8, con una superficie netta di 12,85 mq e commerciale di 14,00 mq circa, con accesso da via Perugino n. 89, confinante con detta via, vano scala e con simili di altra ditta.

Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Lucera al:

F. 81, P.IIIa 1715 Sub. 9, Cat. C/6, Cl. 5, Cons. 13 mq, Rend. Cat. € 44,31, via Leonardo

Perugino n. 89, piano T, intestato a \_\_\_\_\_

**Prezzo base d'asta del LOTTO: € 117.150,00**

determinati come specificato negli allegati "Valutazione del Lotto" (All. P - Lotto Unico).

### **7.0 QUESITO 7**

#### **7.1 Individuazione dello stato di possesso dei beni**

Ad oggi gli immobili, oggetto della presente procedura, appartengono a \_\_\_\_\_



# PDF Eraser Free

nata a

risulta ivi residente e ne detiene il possesso come abitazione principale

## 8.0 QUESITO 8

### 8.1 **Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente**

- CONVENZIONE stipulata dal segretario comunale del comune di Lucera il
- CONGUAGLIO CESSIONE SUOLO: che ammonta per l'appartamento + cantina ad € 2.619,38 e per il box ad € 309,02 come da verifiche effettuate presso il comune di Lucera Ufficio Tributi;
- Vincoli di natura urbanistica;
- SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE: per una situazione debitoria che ammonta a € 8.522,21;
- Regolamento di condominio;
- Quote millesimali condominiali (v. all. M)

## 9.0 QUESITO 9

### 9.1 **Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente**

Sugli immobili oggetto della presente Proc. Esec. Immobiliare gravano le seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_ con sede in l \_\_\_\_\_ domicilio ipotecario eletto in \_\_\_\_\_ contro i signori contro i signori



# PDF Eraser Free

nato a

a garanzia di finanziamento

concluso con atto del

del Notaio

della durata di anni 9 e medi 11, per la complessiva somma di € 52.500,00.

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso l'agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera ai **nn.** a favore di con sede in c. f. domicilio ipotecario eletto in contro i signori nato a il e nata a il a garanzia di mutuo fondiario concluso con atto del Notaio della durata di anni 40, per la complessiva somma di € 200.000,00.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il a favore della con sede in contro i signori contro i signori nato a e nata a nascente da Atto Giudiziario del Tribunale di Foggia del cui si riferisce la presente procedura.

(v. All. D).

## 10.0 QUESITO 10

### LOTTO UNICO

- 1) **Appartamento + cantina** (Foglio 81 - P.lla 1715 - sub 18)





# PDF Eraser Free

## 10.1 Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni

Il fabbricato, di cui il LOTTO è parte, è stato edificato dalla  
con sede in alla in  
virtù di **Concessione Edilizia** n. : e successiva variante n. del  
sul suolo assegnatole in diritto di proprietà con Delibera del Consiglio Comunale  
lotto 147 del vigente piano di zona "167", riportato in catasto -  
Partita e convenzione stipulata dal segretario comunale del comune di Lucera il

Per detto fabbricato è stata rilasciata: **Licenza d'uso e di abitabilità del 15/03/1994**

Il fabbricato risulta conforme nella sagoma e nell'ingombro al progetto assentito, quindi  
per quanto concerne la volumetria realizzata.

Dal raffronto comparativo tra le planimetrie allegate alla Concessione Edilizia finale n.  
**1889** del **22/02/1994** e lo stato attuale dei luoghi si rileva la **piena conformità**.

## 10.2 Certificato di Agibilità/Abitabilità

In data **15/03/1994** con validità dall'**08/03/1994** il sindaco del comune di Lucera ha  
rilasciato per il fabbricato alla via Perugino 91:

- **Licenza d'uso**, per i locali a piano interrato e piano terra (boxes, cantine, ripostigli, ecc...)
- **Licenza di Abitabilità** per gli appartamenti ai piani superiori

## 10.3 Regolarità catastale

Da ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di  
Foggia gli immobili risultano **regolarmente accatastati**; i dati catastali riportati corrispondono  
a quelli effettivi, fatta eccezione per denominazione della via (via Pietro Perugino invece che  
via Leonardo Perugino); le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi per



## PDF Eraser Free

quanto concerne la suddivisione planimetrica dei vani, ad eccezione della destinazione relativa all'originario vano ripostiglio che, all'attualità, risulta essere un bagno, così come rilevato all'atto del sopralluogo. Pertanto bisogna procedere ad un aggiornamento catastale i cui costi restano a carico dell'acquirente e sono stati forfettariamente stimati attraverso il coefficiente riduttivo (b).

### 11.0 QUESITO 11

#### 11.1 **Attestato di prestazione energetica**

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di LUCERA, la sottoscritta CTU, non ha rinvenuto certificati relativi agli "Attestati di Prestazione Energetica" per gli immobili in oggetto, pertanto la stessa ha provveduto alla predisposizione della suddetta certificazione (v. fascicolo a parte)

Comune	Provincia	Alt s.l.m.	Gradi/giorni	Zona clim.
LUCERA	FG	219	1473	D

**Lucera, ottobre/2020**

*Firma del C.T.U.*  
  
**Dott. Ing. Claudia FORTUNATI**  




## CONCLUSIONI

### Tabella riepilogativa

#### LOTTO UNICO

<b>Tipologia</b>	Appartamento per civile abitazione con annessa Cantina + Box auto
<b>Descrizione Fabbricato</b>	<p>L'appartamento è posto al secondo piano di un fabbricato composto da: piano interrato (destinato a cantinole, locale idrico e locale di sgombero), piano terra (destinato ad autorimessa), sei piani superiori (destinati ad uso abitativo), per un complessivo di 12 appartamenti, avente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Struttura: portante in c.a.;</li> <li>- Fondazioni del tipo "a travi rovesce" in conglomerato cementizio armato.</li> <li>- Copertura di tipo a terrazzo, pavimentato con marmette di cemento</li> <li>- Solai del tipo misto in latero-cemento con travetti precompressi</li> <li>- Tamponature esterne di tipo a cassetta realizzata con laterizio faccia vista</li> <li>- Tramezzature: in mattoni forati, intonacate e pitturate.</li> <li>- Scala condominiale: in c.a. gettate in opera a soletta rampante, rifinite con rivestimento in pietra</li> <li>- Ascensore</li> <li>- Balconi e terrazzi dotati di parapetto realizzato in c.a. sormontati da ringhiera metallica.</li> </ul>
<b>Composizione Appartamento + Cantina e Box</b>	<p><b>Appartamento</b> al 2° piano costituito da: zona giorno suddivisa in salotto-soggiorno e cucina-tinello con annesso ripostiglio, dai quali si accede a due balconi posizionati sui due lati opposti, zona notte suddivisa in: due camere da letto, due bagni e corridoio di disimpegno; oltre pertinenziale locale a uso cantina al piano interrato</p> <p>Altezza interna utile: h = 2,70 m</p> <p><b>Cantina:</b> al piano interrato di circa 13 m<sup>2</sup> con accesso da corridoio condominiale; porta d'ingresso metallica</p> <p>Altezza interna utile: m 2,85</p> <p><b>Box:</b> costituito da un vano unico, con ingresso chiuso da serranda avvolgibile in lamiera zincata e pavimenti in piastrelle in graniglia di pietra, dotato di impianto elettrico</p> <p>Altezza interna utile: m 3,10</p>
<b>Finiture Appartamento</b>	<p><b>Appartamento</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pavimenti: piastrelle in grès porcellanato, 30 × 30, colore chiaro</li> <li>- Pareti intonacate e pitturate</li> <li>- Bagni: <ul style="list-style-type: none"> <li>Rivestimento a parete e a pavimento in piastrelle di grès porcellanato</li> <li>Sanitari: lavabo, vaso, bidet e vasca, in vetrochina, per il bagno grande</li> <li>Sanitari: lavabo, vaso, bidet e doccia, in vetrochina, per il bagno piccolo</li> </ul> </li> <li>- Infissi esterni (finestra): telaio in legno douglas con cassonetto coprirullo vetrocamera, apertura a battente, avvolgibile esterna in pvc</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Infissi interni (porta bagno): in legno tamburato un mogano su telaio in legno abete e vetri</li> <li>- Porta d'ingresso all'appartamento: blindata rivestita con pannelli effetto legno.</li> </ul>
<b>Dotazione impiantistica</b>	<p><b>Appartamento</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Impianto elettrico sottotraccia</li> <li>- Impianto citofonico, predisposizione impianto telefonico e presa TV</li> <li>- Impianto idrico – fognario, con locale idrico e serbatoio di accumulo per impianto autoclave (al piano interrato)</li> <li>- Impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa e caldaia a gas metano di città, anche per la produzione di acqua calda sanitaria.</li> </ul> <p>Per detti impianti non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa alle certificazioni e per la caldaia non vi sono certificazioni e attestazioni della revisione periodica.</p> <p>I costi per l'eventuale adeguamento e certificazione degli impianti restano a carico dell'acquirente (v. coefficiente correttivo "a").</p>
<b>Stato di Manutenzione e Conservazione</b>	Stato complessivo di manutenzione e conservazione dell'immobile: <b>buono</b>
<b>Ubicazione</b>	Comune di Lucera (FG), Zona "167" - Lotto 147, via Perugino n. 91 e 89, piano T-S1 -2
<b>Confini</b>	<p><b>Appartamento</b></p> <p>via Perugino, via Tiepolo, vano scale, vano ascensore e altro appartamento al piano.</p> <p><b>Cantina</b></p> <p>corridoio di disimpegno e terrapieno verso via Perugino.</p> <p><b>Box</b></p> <p>via Perugino, vano scala e con simili di altra ditta.</p>
<b>Dati catastali</b>	<p><b>Appartamento + cantina</b></p> <p>Foglio 81, particella 1715, sub.18, cat. A/3, cl.3, cons. 6 vani, sup. Tot 127 m<sup>2</sup>, tot. Escluso aree scoperte 122 m<sup>2</sup> r.c. Euro 557,77, Via Leonardo Perugino n 91, P. S1 - 2</p> <p><b>Box</b></p> <p>Foglio 81, particella 1715, sub.9, cat. C/6, cl.5, cons. 13 m<sup>2</sup>, r.c. Euro 44,31, Via Leonardo Perugino n 89, P. T</p>
<b>Proprietario</b>	
<b>Titolo di Provenienza</b>	



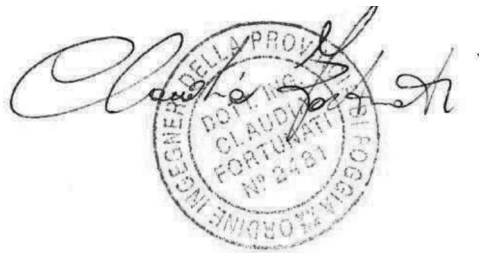
<p>Iscrizioni Trascrizioni</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• IPOTECA VOLONTARIA</li><li>• IPOTECA VOLONTARIA</li><li>• PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</li></ul>
<p>Stato di possessione e occupazione</p>	
<p>Regolarità Edilizio - Urbanistica</p>	<p>Il fabbricato è stato edificato dalla proprietà con Delibera del Consiglio Comunale n.  del vigente piano di zona "167", riportato in catasto - , e convenzione stipulata dal segretario comunale del comune di Lucera il Il fabbricato risulta <b>conforme</b> nella sagoma e nell'ingombro al progetto assentito, quindi per quanto concerne la volumetria realizzata. Dal raffronto comparativo tra le planimetrie allegate alla Concessione Edilizia finale n. lo stato attuale dei luoghi si rileva la <b>piena conformità.</b></p>



## PDF Eraser Free

<b>Conformità Catastale</b>	Immobili regolarmente accatastati; i dati catastali riportati corrispondono a quelli effettivi, fatta eccezione per la denominazione della via (via Pietro Perugino invece di via Leonardo Perugino); le <b>planimetrie</b> catastali sono <b>conformi</b> allo stato dei luoghi, per quanto concerne la suddivisione planimetrica dei vani, ad eccezione della destinazione relativa all'originario vano ripostiglio che, all'attualità, risulta essere un bagno, così come rilevato all'atto del sopralluogo. Pertanto bisogna procedere ad un aggiornamento catastale i cui costi restano a carico dell'acquirente v. coefficiente riduttivo (b).
<b>Agibilità</b>	Per detto fabbricato è stata rilasciata: Licenza d'uso e di abitabilità del 15/03/1994
<b>Superficie commerciale complessiva</b>	<b>140,54 mq</b>
<b>Valore di stima</b>	<b>€ 117.150,00</b>

*Lucera, Ottobre 2020*



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular professional stamp. The stamp is from the Province of Foggia and identifies the holder as an Engineer (INGEGNERE) named CLAUDIA FORTUNATI, with registration number NP 2491. The text in the stamp includes: 'INGEGNERE DELLA PROV. FG', 'DOM. ING. FG', 'CLAUDIA FORTUNATI', 'NP 2491', and 'RI FOGGIA ORDINE INGEGNERI'.

