

**TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

***RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA***

**Procedura n° 100/2020 r.g. Esec. Imm.**

---

*appartamento sito a Foggia (Fg)  
in Via Francesco Crispi 21  
piano terra e primo livello sottostrada*

*Creditore: Intesa SanPaolo S.p.A.*

*Debitore:* XXXXXXXXXX

*Giudice: dott. Michele Palagano*

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



Ing. Gianluca MARINO

Il sottoscritto ing. Gianluca Marino, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 2822, in data 12/10/2021 è stato convocato dall'Ill.mo Giudice dott. Michele Palagano al fine di ricevere l'incarico come C.T.U. della procedura in oggetto. In tale data il sottoscritto, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, prende visione degli atti e dei documenti prodotti dalle parti in causa e presenti nel fascicolo telematico, al fine di poter ottemperare all'incarico affidatogli. Come richiesto dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto ha dato corso allo svolgimento l'incarico assegnatogli, il quale consisteva testualmente:

*1. al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*

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

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

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

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

*2. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti camuni;*

*2 bis. alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*

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

*4. alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i*

vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

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

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

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

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

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

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

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

11. alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria; In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a 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 assentite 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.

12. alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. l-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.

Si premette che il sottoscritto, al fine di adempiere correttamente al suo incarico, ha svolto le seguenti mansioni:

- in data 18/11/2021, a mezzo raccomandata postale A/R e P.E.C., ha inviato la comunicazione di sopralluogo;
- in data 18/11/2021, mezzo P.E.C. ha presentato regolare richiesta di accesso ai documenti tecnico-amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile;
- in data 15/12/2021, previo accordi telefonici, si è recato sui luoghi oggetto di perizia per effettuare il rilievo metrico e produrre la documentazione fotografica dell'immobile oggetto di perizia;
- in data 18/11/2021 ed in data 28/01/2021, attraverso il portale SISTER (Sistema Interscambio Territoriale dell'Agenzia del Territorio) ha effettuato le verifiche catastali ed ipotecarie;
- in data 28/01/2021, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia per visionare gli atti richiesti;

Conseguentemente alle informazioni raccolte dalle succitate mansioni, si procede allo svolgimento dell'incarico, rispondendo singolarmente ad ogni singolo quesito.

## 1. CONTROLLI PRELIMINARI

Dalle verifiche catastali, ipotecarie e dalle note di trascrizione esaminate nell'arco temporale antecedente il ventennio dalla data di pignoramento, non è emersa nessuna discordanza o carenza. Si elencano, di seguito, i passaggi avvenuti nell'arco temporale esaminato:

NOTE DI TRASCRIZIONE:

1. TRASCRIZIONE del 13/01/1993 - Registro Particolare 547, Registro Generale 610; Notaio Renato Di Biase, atto di compravendita.
2. TRASCRIZIONE del 03/12/1996 - Registro Particolare 14028, Registro Generale 18147; Notaio Rossella Sannoner, atto di compravendita
3. ISCRIZIONE del 03/12/1996 - Registro Particolare 2407, Registro Generale 18148; Notaio Rossella Sannoner,, atto di ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo
4. TRASCRIZIONE del 14/08/1998 - Registro Particolare 9933, Registro Generale 13178; Notaio Valentino Caiola, atto di compravendita
5. TRASCRIZIONE del 24/11/1998 - Registro Particolare 2996, Registro Generale 18334; Notaio Valentino Caiola, atto di concessione a garanzia di mutuo
6. TRASCRIZIONE del 19/12/1998 - Registro Particolare 15309, Registro Generale 20323; Ufficio del registro, atto per causa di morte, denuncia di successione
7. TRASCRIZIONE del 12/08/2003 - Registro Particolare 14537, Registro Generale 19204; Notaio Domenica Borrelli, atto di compravendita
8. TRASCRIZIONE del 18/11/2010 - Registro Particolare 16645, Registro Generale 24674; Notaio Domenica Borrelli, atto di compravendita
9. TRASCRIZIONE del 18/11/2010 - Registro Particolare 16645, Registro Generale 24674; Notaio Domenica Borrelli, atto di concessione a garanzia di mutuo
10. TRASCRIZIONE del 15/04/2020 - Registro Particolare 5210, Registro Generale 6997; Tribunale, atto di verbale di pignoramento

SITUAZIONE CATASTALE DEGLI INTESTANTI

<p>1. Impianto meccanografico del 30/06/1987</p>	<p>1. BALSANO VINCENZO FU RAFFAELE dall'impianto al 23/01/1986 antecedente l'impianto meccanografico Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)</p> <p>2. SPARACO ELENA FU RAFFAELE MARITATA BALSANO dall'impianto al 23/01/1986 antecedente l'impianto meccanografico Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)</p>
<p>2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/01/1986 - UR Sede FOGGIA (FG) Registrazione Volume 125 n. 60 registrato in data 11/06/1986 - Voltura n. 1789/1986</p>	<p>1. BALSANO ANNA MICHELINA nata a FOGGIA (FG) il 10/02/1954 dal 23/01/1986 al 03/07/1990 Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 2)</p> <p>2. BALSANO RAFFAELE (CF BLSRFL49D09D643J) nato a FOGGIA (FG) il 09/04/1949</p>

<p>in atti dal 31/03/1989</p>	<p>dal 23/01/1986 al 03/07/1990</p> <p>Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 2)</p> <p>████████████████████</p> <p>████████████████████</p> <p>████████████████████</p> <p>████████████████████</p> <p>Diritto di: Proprieta' per 4/6 (deriva dall'atto 2)</p>
<p>3. Atto del 03/07/1990 Pubblico ufficiale DI BIASE RENATO Sede TORREMAGGIORE (FG) Repertorio n. 18687 - UR Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione n. 2995 registrato in data 23/07/1990 – DONAZIONE Voltura n. 2030.1/1991 - Pratica n. 100093 in atti dal 28/03/2001</p>	<p>████████████████████</p> <p>████████████████████</p> <p>████████████████████</p> <p>████████████████████</p> <p>Diritto di: Nuda proprieta' per 2/6 (deriva dall'atto 3)</p> <p>Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti</p> <p>████████████████████</p> <p>████████████████████</p> <p>████████████████████</p> <p>████████████████████</p> <p>Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 3)</p> <p>Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti</p> <p>████████████████████</p> <p>████████████████████</p> <p>████████████████████</p> <p>████████████████████</p> <p>Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 3)</p> <p>Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti</p> <p>████████████████████</p> <p>████████████████████</p> <p>████████████████████</p> <p>████████████████████</p> <p>dal 03/07/1990 al 26/11/1991</p> <p>Diritto di: Usufrutto per 2/6 (deriva dall'atto 3)</p> <p>Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti</p> <p>████████████████████</p> <p>████████████████████</p> <p>████████████████████</p> <p>████████████████████</p>

	<p>Diritto di: Proprieta' per 2/6 (deriva dall'atto 3)                  Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti</p>
<p>4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/11/1991 - UR Sede FOGGIA (FG)                  Registrazione Volume 210 n. 30 registrato in data 01/12/1992 - SUCCESIONE Voltura n. 2089.1/1993 - Pratica n. 90531 in atti dal 22/03/2001</p>	<p>[REDACTED]                  [REDACTED]                  [REDACTED]                  [REDACTED]                  Diritto di: Proprieta' per 8/12 (deriva dall'atto 4)                  [REDACTED]                  [REDACTED]                  [REDACTED]                  [REDACTED]                  Diritto di: Proprieta' per 4/12 (deriva dall'atto 4)                  [REDACTED]                  [REDACTED]                  [REDACTED]                  dal 26/11/1991 al 26/11/1991                  Diritto di: Usufrutto per 4/12 (deriva dall'atto 4)</p>
<p>5. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/11/1991 - CONSOLIDAMENTO USUFRUTTO Voltura n. 2090.1/1993 - Pratica n. 90613 in atti dal 22/03/2001</p>	<p>[REDACTED]                  [REDACTED]                  [REDACTED]                  [REDACTED]                  Diritto di: Proprieta' per 8/12 (deriva dall'atto 5)                  [REDACTED]                  [REDACTED]                  [REDACTED]                  [REDACTED]                  Diritto di: Proprieta' per 4/12 (deriva dall'atto 5)</p>
<p>6. Atto del 18/12/1992 Pubblico ufficiale NOT.DI BIASE Sede TORREMAGGIORE (FG) Repertorio n. 22999 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2091.1/1993 in atti dal 09/09/1994</p>	<p>[REDACTED]                  [REDACTED]                  [REDACTED]                  dal 18/12/1992 al 28/11/1996                  Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 6)                  [REDACTED]                  [REDACTED]</p>

	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 6)</p>
<p>7. Atto del 28/11/1996 Pubblico ufficiale NOT. SANNONER Sede ORTA NOVA (FG) Repertorio n. 15743 - COMPRAVENDITA Voltura n. 253.1/1997 in atti dal 03/04/1997</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>dal 28/11/1996 al 25/07/1998</p> <p>Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 7)</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>dal 28/11/1996 al 25/07/1998</p> <p>Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 7)</p>
<p>8. Atto del 25/07/1998 Pubblico ufficiale CAIOLA Repertorio n. 87084 - UR Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione n. 3031 registrato in data 12/08/1998 - COMPRAVENDITA Voltura n. 13517.1/1998 in atti dal 15/10/1998</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 8)</p>
<p>9. Atto del 31/07/2003 Pubblico ufficiale BORRELLI DOMENICA Sede MANFREDONIA (FG) Repertorio n. 36 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 14537.1/2003 Reparto PI di FOGGIA in atti dal 12/08/2003</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>dal 31/07/2003 al 17/11/2010</p> <p>Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 9)</p> <p>Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti</p>
<p>10. Atto del 17/11/2010 Pubblico ufficiale BORRELLI DOMENICA Sede MANFREDONIA (FG) Repertorio n.</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>dal 17/11/2010</p>



10741 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16645.1/2010 Reparto PI di FOGGIA in atti dal 18/11/2010	Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 10) Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti
---	--

Il bene risulta essere in piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato; l'appartamento è pervenuto mediante atto pubblico di compravendita trascritto in data 18/11/2010 al Registro Particolare 16645, Registro Generale 24674 a firma del Notaio Domenica Borrelli; in pari data viene stipulata una ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario sempre a firma del Notaio Domenica Borrelli.

Da una verifica della documentazione si può asserire che vi è corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile e con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Dalle ricerche ipotecarie non sono emerse altre procedure esecutive gravanti sull'immobile in oggetto.

## 2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile in cui è ubicato l'appartamento si trova in una zona centrale della città di Foggia. L'edificio confina a nord con Via Francesco Crispi, a est con un'area pubblica, a sud con Vico Silvano ed a ovest con altro fabbricato residenziale. La zona è interamente a vocazione residenziale, caratterizzata da edificio in linea che si ergono mediamente su 2 livelli di piano fuori terra.

Da un controllo incrociato tra le mappe catastali e le ortofoto si è potuto constatare la effettiva individuazione e corrispondenza dell'edificio e dell'appartamento.

L'appartamento è catastalmente censito al Nuovo Catasto Ente Urbano di Foggia al foglio 96, particella 1786, categoria A4, classe 8, consistenza di 80 mq, rendita 191.09 €; la corrispondente particella risulta censita al Nuovo Catasto Terreni al medesimo foglio ma con la particella 1786 (tale discrepanza sarà meglio descritta nel paragrafo 11). Trattasi di un appartamento indipendente cielo-terra che si sviluppa unicamente al piano terra e al piano interrato. L'ingresso avviene direttamente da strada pubblica (Via Francesco Crispi 21)

## 3. DESCRIZIONE DEL BENE

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento è stato edificato presumibilmente negli anni 50-60; esso fa parte di una lottizzazione di più edifici attigui di edilizia economica e popolare. La struttura portante è in muratura portante mentre i solai sono in laterocemento e tamponatura con finitura esterna in intonaco e dipintura in colore chiaro e zoccolatura in piastrelle. Complessivamente l'edificio si presenta in scarse condizioni manutentive in quanto sono presenti diversi scrostamento di intonaco.

L'appartamento si sviluppa tra il piano terra e il piano interrato, collegati da una scala interna.

L'appartamento ha una superficie complessiva coperta lorda di circa 100 mq. Internamente l'appartamento è composto al piano terra da un ingresso/disimpegno, wc, soggiorno-pranzo e da una piccola cameretta; il piano interrato, invece, si presenta come un unico grande vano indiviso. Vi è anche un vano sottotetto non accessibile. Per la disposizione degli ambienti si rimanda alla planimetria allegata. Le pareti e i soffitti interni sono rifiniti con dipinture dai colori vivaci mentre i bagni e l'angolo cottura sono rivestiti da piastrellature; la pavimentazione è in ceramica monocottura effetto "cotto". Gli infissi sono presenti solo nel vano bagno mentre il soggiorno è illuminato naturalmente solo dalla porta di ingresso; non vi sono balconi. Nel piano interrato è presente solo un piccolo lucernaio. L'appartamento è termoautonomo: il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria vengono prodotte da una caldaia a gas; non è stato possibile verificare il loro funzionamento poiché non sono presenti gli allacci alla rete di alimentazione.

L'altezza interna è pari a 3.60 m sul piano terra mentre nel piano interrato è pari a 2.50 m.

Nel suo complesso l'appartamento si presenta in uno stato di semiabbandono, con scarse condizioni manutentive. L'appartamento necessita di opere di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di vivibilità.

#### 4. STIMA DEL BENE

L'appartamento si trova in una zona centrale della città, caratterizzata da palazzine residenziali-popolari edificate tra gli anni 50 e 60; questa zona viene classificata dalla banca dati dell'O.M.I. come zona B1 – centrale - il quale assegna una stima tra i 800€/mq e i 1200€/mq per le abitazioni di tipo economico. Da una consultazione presso accreditate agenzie immobiliari della città e consultando svariati annunci di vendita, per la zona in questione il costo di vendita medio delle abitazioni (poste a livelli fuori terra) si aggira intorno ai 1.000€/mq. Interpolando i valori raccolti e considerando lo stato manutentivo dell'appartamento (scarse condizioni manutentive), la conformazione dell'appartamento, si ritiene opportuno attribuire un valore pari a 800€/mq.

L'appartamento ha una superficie lorda coperta di 100 mq, pertanto moltiplicando il valore di stima sopraccitato (800€/mq) per la superficie commerciale desunta (100 mq), si ha un valore di stima complessivo pari a € 85.000,00 (euro ottantamila,00).

#### 5. DIVISIBILITA' DEL BENE

Non è auspicabile una divisione del bene in quanto trattasi di un singolo appartamento dotato di un unico ingresso. Una sua divisione, per agevolare la vendita, risulterebbe del tutto controproducente.

#### 6. DESCRIZIONE DEI LOTTI

I beni da porre in vendita sono riconducibili ad un unico lotto costituito da: appartamento indipendente autonomo sito al piano terra e seminterrato sito a Foggia in Via Francesco Crispi n.51. L'appartamento ha una superficie lorda commerciale di 100 mq.

#### 7. STATO DI POSSESSO

Il bene risulta in pieno possesso dell'esecutato in quanto ne detiene la piena proprietà dell'immobile. L'esecutato non è coniugato pertanto sull'immobile non gravano diritti di terzi. L'appartamento risulta libero. Non è stato possibile consultare le intestazioni delle utenze in quanto esse risultano essere staccate da diverso tempo

#### 8. VINCOLI E ONERI GRAVANTI

L'appartamento è indipendente e non fa parte di un condominio, pertanto vi sono spese di gestione di parti comuni

#### 9. VINCOLI E ONERI CANCELLABILI DALLA PROCEDURA

Attualmente l'unica ipoteca gravante sull'immobile è quella scaturita dall'esecuzione immobiliare in oggetto, pertanto essa verrà estinta a valle della procedura in atto.

#### 10. REGOLARITA' URBANISTICA

Da una ricerca presso l'archivio dell'ufficio tecnico di competenza non è stato possibile reperire nessun titolo di costruzione dell'edificio e/o successivi titoli abilitativi.

#### 11. SITUAZIONE CATASTALE, ENERGETICA E AUTORIZZATIVA

Da un confronto tra lo stato dei luoghi dell'appartamento e le planimetrie catastali facenti riferimento all'unità censita al Nuovo Catasto Ente Urbano di Foggia al foglio 96, particella 1786, non sono emerse incongruenze, in quanto lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato graficamente dalla planimetrie.

Si riscontra, però, un disallineamento della mappa catastale poiché nella cartografia catastale l'edificio in cui è ubicato l'appartamento è censito con la particella 1762. Tale situazione trova conferma anche consultando la visura storica allegata alla seguente relazione.

Da una ricerca presso gli uffici competenti e da informazioni ricevute dall'esecutato non è mai stato redatto nessun tipo di certificazione energetica, pertanto il sottoscritto provvederà alla redazione dell'A.P.E. (attestato di prestazione energetica) in rispetto della normativa vigente.

### 12- SUSISTENZA CONDIZIONI PREVISTE DALL ART. 1-QUATER DELLA LEGGE 109 DEL 18/12/2008

L'appartamento ha tutte le caratteristiche per rientrare nelle condizioni previste dall'art. 1-quater della legge 109 del 18/12/2008 in quanto:

- non è classificato in categoria catastale A1 o A2;
- l'abitazione è occupata dal mutuatario insolvente a titolo di abitazione principale;
- l'immobile è sottoposto a procedura esecutiva immobiliare;
- l'abitazione ha le caratteristiche per rientrare nel patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Premesso che subentri nell'acquisto l'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia o altro istituto autorizzato, l'esecutato può fare istanza di assegnazione del bene secondo la normativa vigente.

### 13-CONCLUSIONI

La bozza della seguente perizia è stata preventivamente trasmessa alle parti per eventuali osservazioni; le parti non hanno obiettato nulla entro i tempi previsti pertanto si ritiene congruo quanto riportato. In virtù di ciò lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto il mandato conferitogli e rimane a completa disposizione della S.V. per ogni delucidazione o chiarimento inerente la seguente documentazione peritale. Si ringrazia per la fiducia accordata e si porgono Distinti Saluti.

Lucera 26/04/2024

