

STUDIO TECNICO Geom. Antonio GRAZIANO

Via Giovanni XXIII, 10
71036 – LUCERA (FG)

TEL. 0881 – 54.08.39

CELL. 329 – 40.90.859

Iscritto nell'Albo del Collegio dei Geometri
di Lucera al N° 1207
P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it



TRIBUNALE DI FOGGIA

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

o o o o o

Esecuzione Immobiliare n. 352/2022 R.G.Es.

Giudice dell'Esecuzione Dott. PALAGANO Michele

Parti:

Creditore: -

-

Debitore: -

-

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

(con indagini di cui all'art. 173 bis, c. 1 e 2 Disp. Att. c.p.c.)

IL TECNICO:

Geom. Antonio GRAZIANO



SOMMARIO:

§1. Premessa - pag. 3

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

§2. Operazioni peritali - pag. 4

§3. Risposte ai quesiti - pag. 5

§4. Prospetto Sintetico Riepilogativo - pag. 27

ALLEGATI:

1. Nomina - Quesiti;
2. Comunicazioni inviate alle parti - Ricevute;
3. Verbale sopralluogo;
4. Elaborati grafici;
5. Documentazione fotografica;
6. Documentazione catastale e ipotecaria;
7. Rilevazione borsini immobiliari e dati OMI;
8. Certificati Uff. Anagrafe e Stato Civile;
9. Attestato A.P.E.;
10. Copia dei titoli autorizzativi edilizio-urbanistici;
11. Copia dei titoli di provenienza reperiti.





TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

o o o o o

Giudice Esecutore: Dott. Michele PALAGANO

R.G.E.I.: N°352/2022

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

§1. PREMESSA

Con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott. Michele PALAGANO del 13/10/2023 il sottoscritto geom. Antonio Graziano con studio tecnico in Lucera alla via Giovanni XXIII n. 10, iscritto all'Albo dei Geometri del Collegio di Lucera (FG) al N° 1207, veniva nominato consulente per la stima dell'immobile iscritto nell'Atto di Pignoramento allegato al fascicolo del procedimento n°352/2022 R.G.E.I. del Tribunale Ordinario di Foggia - III Sezione Civile.

Il sottoscritto presa visione dei quesiti contenuti nell'allegato al decreto del G.E. del 12/11/2023 (vedasi copia in allegato n.1) accettava l'incarico in data 14/11/2023 prestando giuramento con modalità telematica, a cui faceva seguito il decreto di conferma dell'incarico emesso dal G.E. in data 21/11/2023.

§§§§§



SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

§.2 - OPERAZIONI PERITALI

Esaminati gli atti del fascicolo il sottoscritto C.T. dava inizio alle operazioni peritali come descritto nel seguente resoconto cronologico:

04/12/2023 - 1^ visita di sopralluogo

Previa notifica fatta pervenire alle parti a mezzo raccomandata postale A/R e P.E.C. lo scrivente C.T. ha dato inizio alle operazioni peritali di primo sopralluogo recandosi il giorno 04/12/2023 alle ore 9:30 presso l'immobile staggito, sito nel Comune di VIESTE (FG) alla via Dalmazia n.1 - 2° piano, senza però potervi accedere visto che all'interno dell'abitazione non c'era nessuno.

08/01/2024 - 2^ visita di sopralluogo

Premessa:

dato che il debitore esecutato non ha ritirato la raccomandata postale che preannunciava la visita di sopralluogo del 04/12/2023 si è reso necessario assumere informazioni presso l'amministratore dell'edificio condominiale che ospita la u.i. staggita, a seguito delle quali lo scrivente C.T. è riuscito a contattare dapprima telefonicamente e successivamente anche per via PEC il debitore esecutato, concordando un nuovo sopralluogo per il giorno 08/01/2024.

Ciò premesso, avuto accesso all'immobile nel giorno concordato si è proceduto alla ricognizione dei luoghi effettuando il rilievo metrico e fotografico dell'abitazione. Sono stati altresì annotati



i dati tecnici generali dell'edificio condominiale e della U.I. staggiata ivi ospitata, con particolare riguardo alla qualità dei materiali impiegati nella costruzione, accertando anche lo stato di possesso ed ogni altro dato ritenuto utile allo svolgimento dell'incarico.

Le summenzionate attività risultano tutte registrate nel relativo verbale di sopralluogo (vedi allegato n.3).

Attività di ricerca successive alla visita di sopralluogo:

Al fine di acquisire tutte le altre informazioni necessarie al prosieguo dell'incarico è stato necessario effettuare indagini e verifiche, anche per via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate - Sez. Territorio, la banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.), l'Ufficio Anagrafe e di Stato civile e l'Ufficio Tecnico del Comune di Vieste (FG).

§.3 - RISPOSTE AI QUESITI

❖ QUESITO N. 1 : "al controllo preliminare circa la completezza dei documenti..."

Esaminato il fascicolo si conferma che la documentazione prodotta in atti dal creditore risulta completa e rispondente a quanto previsto all'art. 567, comma 2, c.p.c.

❖ QUESITO N. 1 - bis: "alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio ..."



Storia Catastale nel ventennio

L'immobile pignorato, sito in abitato del Comune di Vieste, risulta censito in catasto NCEU al foglio 12, p.lla n.539 sub 18. Lo stesso è stato fatto oggetto delle seguenti annotazioni/variazioni catastali:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Superficie di Impianto pubblicata il 28/08/2013 - Dati relativi alla planimetria¹: data di presentazione 23/02/1968, prot. n. 347.

Storia Ipotecaria

L'immobile staggito è pervenuto all'attuale proprietario [REDACTED] in regime patrimoniale di separazione dei beni in ragione dei seguenti passaggi:

- Atto di compravendita del 26/11/1993 n.rep.114568 a rogito del Notaio [REDACTED], Trascrizione nn.19659/16090 del 20/12/1993, [REDACTED] per l'acquisto della quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà;
- Atto di compravendita del 19/05/2004 n.rep.31305/3533 a rogito del Notaio [REDACTED] [REDACTED], Trascrizione nn.15236/11176 del 10/06/2004, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

¹ Riguardo alla planimetria risultante in atti del Catasto si rimanda a quanto precisato nella risposta al Quesito n.11/a di pagina 23.



[REDACTED], per l'acquisto della quota di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà;

- Ricongiungimento di usufrutto conseguente il decesso della

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

Per ogni altro dato si rimanda alla consultazione delle visure storiche ed ipotecarie allegata alla perizia.

❖ QUESITO N. 1 - ter: "alla verifica della corrispondenza dei dati catastali ..."

Gli attuali dati catastali degli immobili staggiti trovano esatta corrispondenza con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

❖ QUESITO N. 1 - quater: "alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive ..."

Da accertamenti eseguiti in data 28 Novembre 2023 c/o il front office della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia non risultano esserci in corso altre procedure esecutive gravanti sull'immobile pignorato.

❖ QUESITO N. 1 - quinquies: "alla verifica del regime patrimoniale del debitore ..."

A seguito di richiesta fatta pervenire via P.E.C. all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Vieste (FG) risulta che il debitore, in



[REDACTED]

- [REDACTED]

❖ QUESITO N. 2: "all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini ..."

L'immobile staggito individuato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare è il seguente:

- Appartamento posto al secondo piano sito nel Comune di Vieste alla Via Dalmazia n.1, in Catasto al foglio 12 particella 539 sub 18 - cat. A/3.

Accessi: l'appartamento riceve ingresso dal pianerottolo del 2° piano a cui si giunge dall'androne d'ingresso, scala ed ascensore dell'edificio condominiale sito in abitato di Vieste al civico n.1 di via Dalmazia.

Confini: l'immobile fa parte dell'edificio condominiale che risulta delimitato dalle seguenti vie: via Dalmazia, via Fiume, via Bari, via Brindisi. L'appartamento è dotato di esposizione angolare, con affaccio a nord su via Dalmazia ed



a est su via Brindisi. Sul pianerottolo del 2° piano confina ad ovest con vano scala e con altra u.i., a sud/sud-ovest con vano ascensore, con pozzo luce condominiale e con altra abitazione dello stesso stabile.

❖ QUESITO N. 2 - bis: "all'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento ..."

Il cespite risulta esattamente individuato nella sua posizione topografica essendo mappato nella cartografia locale e catastale². Per la georeferenziazione dei dati relativi all'esatta posizione del bene si rimanda agli elaborati grafici a corredo della presente perizia che comprendono le tavole riproducenti la sovrapposizione delle mappe catastali elaborate dalla SOGEI con le ortofoto satellitari.

❖ QUESITO N. 3: "alla analitica descrizione dei beni ..."

Il bene interessato dalla procedura risulta analiticamente descritto come segue:

- Appartamento posto al secondo piano sito nel Comune di Vieste alla Via Dalmazia n.1, in Catasto al foglio 12 particella 539 sub 18 - cat. A/3.

La u.i. è censita in catasto (N.C.E.U.) con i seguenti dati identificativi:

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
12	539	18	A/3	4	4,5 vani	371,85

² Riguardo alla planimetria risultante in atti del Catasto si rimanda a quanto precisato nella risposta al Quesito n.11/a di pagina 23.



Attualmente in Ditta³: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Accessi: l'appartamento riceve ingresso dal pianerottolo del 2° piano a cui si giunge dall'androne d'ingresso, scala ed ascensore dell'edificio condominiale sito in abitato di Vieste al civico n.1 di via Dalmazia.

Distribuzione interna dei vani:

L'immobile si sviluppa su un unico livello di piano ed è composto da 4,5 vani catastali. Entrando dalla porta di caposcala posta sul pianerottolo del 2° piano si trova la zona dell'ingresso ed il corridoio, dal quale procedendo in senso antiorario si accede nell'ordine ai seguenti vani: ripostiglio, bagno, cucina e tre camere. L'appartamento si completa di due balconi del tipo a mensola sporgente a cui si accede dalla cucina e dalle due camere alla sinistra del corridoio, rispettivamente con esposizione su via Brindisi e via Dalmazia (vedi planimetria in allegato n. 4). Con riferimento agli affacci di cui è dotato l'immobile si pone in evidenza che il balcone su via Dalmazia offre una pregevole vista panoramica sul porto turistico, con vista mare.

Le principali caratteristiche costruttive dell'edificio condominiale e dell'immobile in esso ospitato possono così riassumersi:

Struttura portante: in cemento armato tradizionale, con travi e pilastri. I solai sono in latero-cemento.

³ Nella visura catastale attualmente in atti causa inevasa voltura risulta ancora trascritto il diritto di usufrutto per 500/1000 in capo alla defunta Sig.ra PECORELLI Lucia.



Coperture: La struttura di copertura dell'edificio condominiale che ospita la u.i. staggita è del tipo a terrazzo.

Prospetti esterni: le facciate del fabbricato sono costituite da muratura di tompagno in blocchi di laterizio forato, con faccia esterna rifinita ad intonaco e pittura plastica.

Scale e pianerottoli: la scala condominiale ha i gradini rivestiti con lastre di pietra naturale ed i pianerottoli pavimentati con marmette in cemento pressato e graniglia di marmo; le pareti sono tinteggiate con idropittura lavabile in tinta chiara.

Pavimenti e rivestimenti: All'interno dell'abitazione i pavimenti dei vani, fatta eccezione per il bagno, sono costituiti da marmette in cemento pressato e scaglie di marmo da cm 40x40, arrotati e lucidati a piombo. Il pavimento del bagno ed il rivestimento delle pareti di bagno e cucina sono in mattonelle di ceramica.

Serramenti esterni e porte interne: Gli infissi esterni sono in lega di alluminio anodizzato color bronzo, del tipo a battente, con specchiature composte da vetro isolante a camera d'aria. I serramenti sono provvisti di tapparelle in PVC per la schermatura solare con cassettoni interni in lamiera di alluminio pressopiegata. La porta d'ingresso è del tipo blindato a doppio battente, provvista di serratura di sicurezza. Le bussole interne sono in legno tamburato con inserti trasparenti in vetro stampato.

Vani di servizio - Apparecchi sanitari e rubinetterie:

Il bagno è provvisto di piatto doccia e vasca da bagno, con apparecchi sanitari in vetro-china (lavabo, bidet e tazza w.c.);



le rubinetterie sono in ottone cromato del tipo a doppia manopola ed a miscelatore monocomando.

Tinteggiature e decorazioni:

Le superfici di pareti e soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate rispettivamente con idropittura lavabile e tempera.

Impianto elettrico: L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a filo sfilabile, con canaline e cassette di derivazione in PVC autoestinguenti, dotato dei dispositivi di sicurezza di base.

Impianto termico (riscaldamento e raffrescamento): Secondo quanto riferito dall'attuale proprietario l'impianto di riscaldamento originariamente a servizio dell'immobile era di tipo centralizzato, con bruciatore condominiale alimentato a gasolio. Successivamente l'impianto termico condominiale è stato dismesso senza che l'abitazione staggita sia stata nel contempo dotata di un proprio impianto autonomo, sicché allo stato attuale l'impianto termico della u.i. è costituito dalla sola presenza dei termosifoni (in ghisa, del tipo a colonna), senza generatore di calore e senza allacciamento alla rete urbana di distribuzione del Gas metano, né ad altra fonte di approvvigionamento energetico.

L'impianto di raffrescamento non è presente.

Acqua calda sanitaria: L'acqua calda sanitaria viene prodotta dal boiler elettrico, dotato di accumulo, posizionato nel bagno.

Impianto citofonico: Con apparecchio per la sola ricezione audio, provvisto di dispositivo apri-porta.

Altezza utile interna: l'altezza interna dell'abitazione misura m 3,05.



Allacci e forniture di servizi: il fabbricato condominiale che ospita la u.i. staggita è servito dalle reti pubbliche per la fornitura ed erogazione di tutti i servizi primari: acqua potabile, fogna, elettricità e gas metano. L'unità immobiliare in questione al momento del sopralluogo è risultata distaccata dal servizio di fornitura di energia elettrica e non allacciata al Gas metano né ad altre fonti di approvvigionamento energetico, essendo fra l'altro del tutto priva di impianto interno di tubazione gas.

Certificazione degli impianti: Il debitore proprietario dell'immobile ha dichiarato di non essere in possesso delle certificazioni di conformità relative agli impianti elettrico ed idrico-fognario.

Dotazioni tecnologiche dell'edificio: L'edificio condominiale che ospita la u.i. è dotato di impianto ascensore funzionante.

Stato di manutenzione e conservazione: l'immobile possiede finiture di grado ordinario e versa nel complesso in uno stato di conservazione e manutenzione che, coerentemente con l'epoca di costruzione, può definirsi discreto.

Per ogni altro dato si rimanda agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica allegati alla perizia.

❖ QUESITO N. 4: "alla stima dei beni in base al valore di mercato ..."

CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione del valore si adotterà il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione dei prezzi di mercato di beni similari a quelli da stimare. Il procedimento prevede di assumere



come termine di confronto un parametro tecnico/economico la cui grandezza risulti direttamente proporzionale al valore, che generalmente è rappresentato dall'unità di superficie lorda commerciale (Slc)⁴.

Nel caso in cui, pur persistendo una generale similarità, si riscontrino difformità di apprezzabile rilevanza in relazione a specifici aspetti, si procederà applicando coefficienti correttivi che terranno conto delle eventuali minus o plus valenze del bene oggetto di stima, rispetto a quelli ordinari presi a riferimento.

METODOLOGIA DI CALCOLO

Si prendono a riferimento beni comparabili con il bene oggetto di stima (cioè con caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe) per i quali è possibile pervenire alla conoscenza dei valori di compravendita e/o scambio.

Espletata l'indagine di mercato, il valore (Va) del bene oggetto di stima viene a determinarsi come segue:

$$(Va) = Pmu \times Slc \times (1 - \sum \alpha).$$

dove: Pmu = prezzo medio unitario (da indagine di mercato);

Slc = superficie lorda commerciale;

$\sum \alpha$ = sommatoria dei coefficienti correttivi applicati.

Normalmente i dati relativi ai valori di (Pmu) vengono attinti dalle seguenti fonti:

o indagini di mercato su vendite e locazioni tra privati con informazioni, anche riservate, attinte da operatori economici del settore;

⁴ Per Slc si intende la superficie lorda comprensiva delle murature sia interne che esterne, oltre che delle superfici scoperte ed accessorie così come considerate nel successivo paragrafo (vedi Risposta al Quesito 4/bis).



- o prezzi correnti di mercato rilevati da indagini su siti web (borsino immobiliare.it) e da fonti emerografiche specializzate;
- o quotazioni dell'Agenzia del Territorio OMI (Osservatorio del mercato immobiliare).

A tale proposito si veda l'allegato n.7, dove si riportano i valori dei borsini immobiliari e quelli OMI editi dall' Agenzia delle Entrate - anno 2023, I Semestre - in relazione a tipologia, fascia di appartenenza e microzona catastale.

In base alla valutazione ponderata dei dati derivanti dalle fonti di consultazione sopracitate, tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, nonché del valore aggiunto rappresentato dalla vista panoramica di cui gode l'immobile, viene assunto per (Pmu) il valore seguente: **(Pmu) = € 1.800/mq.**

STIMA DEI VALORI

Momento della stima: (Gennaio 2024).

Preliminarmente viene conteggiata la superficie lorda commerciale ed i fattori correttivi incidenti sul cespite.

➤ DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI:

Sulla base della planimetria catastale e dei rilievi metrici effettuati si calcola la Superficie Lorda Commerciale (Slc)⁵ del cespite, che risulta essere di: **Slc = mq 96**

⁵ Si veda a tal proposito il calcolo in forma tabellare (Tab. S.01) con la specifica dei coefficienti di omogeneizzazione adottati, riportati nel successivo paragrafo (Risposta al Quesito 4 - bis);

Conformemente a quanto dettato nelle linee guida del Manuale OMI (allegato 2 edito dall'Ag. delle Entrate) le superfici lorde calcolate sono state arrotondate all'unità.



➤ FATTORI CORRETTIVI ALLA STIMA:

I dati vengono ordinati e riassunti nella tabella che segue

FATTORI DI CORREZIONE		Abit. Cat. A/3 (α)
1	per lo stato d'uso e manutenzione	4,00%
2	per lo stato di possesso	
3	per i vincoli ed on. Giur. non elim.	
4	per oneri regolar. Urbanistica	0,87%
5	per oneri regolar. Catastale	0,35%
6	per assenza di garanzie per vizi	3,00%
7	per opere e manufatti da realizzare o rimuovere	
8	per altri oneri e pesi (*)	0,18%
SOMMA DELLE DETRAZIONI $\Sigma(\alpha)$		8,40%

Note esplicative:

(*) il fattore correttivo n. 8 tiene conto delle spese condominiali che risultano scadute e non pagate negli ultimi due anni.

Relativamente ai fattori correttivi n.4, n.5 e n.8 si è pervenuti ai corrispondenti valori espressi in percentuale attraverso i seguenti conteggi (vedasi anche quanto meglio precisato nella risposta ai quesiti n. 8 e n. 11/e):

- Per il fattore n.4: € 1.500/Slc x Pmu = 0,87%;
- Per il fattore n.5: € 600/Slc x Pmu = 0,35%;
- Per il fattore n.8: € 307/Slc x Pmu = 0,18%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE:

$$(Va) = Pmu \times Slc \times (1 - \Sigma \alpha);$$

(Va) = € 1.800/mq x mq 96 x (1-8,40%) = € 158.285= che si arrotonda ad € 158.000= (diconsi Euro Centocinquantottomila).



❖ QUESITO N. 4 - bis: "alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici ..."

La superficie lorda commerciale degli immobili (Slc) è stata calcolata in conformità di quanto indicato nell'allegato n.2 del Manuale della Banca Dati OMI edito dall'Agenzia delle Entrate.

Essa risulta pari alla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e non, box, etc.);
 - verande/portici/tettoie.

COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE:

- Per la superficie utile (A): 1,00
- Per superfici accessorie⁶:
 - comunicanti con vani principali (Sa): 0,50
 - non comunicanti con vani principali (Sa): 0,25
- Per la superficie di terrazzi e balconi (Snr)
 - fino a 25 mq: 0.30
 - oltre 25 mq: 0.10
- Per superfici scoperte di giardini e cortili (Sc)
 - fino al quintuplo della superficie dell'unità principale: 0.10
 - per le superfici eccedenti: 0.02

⁶Cantine, soppalchi, sottotetti box e locali deposito qualora non censiti come u.i. autonome.



I calcoli vengono ordinati e raccolti nella seguente tabella S.01.

TABELLA S.01

ID. CESPITE	PIANO	DESTINAZIONE VANO	SUP. NETTA (Sn)	COEFF. OMOG. (K)	SLC (Sn) x (K) mq
ABITAZIONE CAT. A/3	PIANO SECONDO	Ingresso+Corridoio	10,00	1,00	10,00
		Cam. 1	17,32	1,00	17,32
		Cam.2	16,55	1,00	16,55
		Cam. 3	9,15	1,00	9,15
		Cucina	15,96	1,00	15,96
		Bagno	6,60	1,00	6,60
		Rip.	1,89	1,00	1,89
		Balconi (3)	14,11	0,30	4,23
		muri est. / interni	14,51	1,00	14,51
		Tot. Mq (1)	77,47		
		Tot. Mq (2)	91,98		
	TOTALE SLC ABITAZIONE AL 2° PIANO				

NOTE:

- (1) Escluso muri, balconi, terrazze e soppalchi;
- (2) Superf. esterna comprensiva di muri, lesene e pilastri;
- (3) Superfici scoperte di balconi, terrazzi e similari: 30% per superfici fino a 25 mq; 10% per superfici eccedenti;
- (4) Pertinenze accessorie uso esclusivo: 50%;
- (5) Superfici scoperte di pertinenza: 10% fino al quintuplo della superficie dell'unità principale, 2% su superfici eccedenti.

❖ QUESITO N. 5: "alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso ..."

Nella fattispecie in esame l'unità immobiliare staggita non rientra nella casistica dei beni comuni indivisi.

❖ QUESITO N. 6: "alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita ..."

In considerazione della tipologia, natura e consistenza dei beni staggiti, si formerà un **LOTTO UNICO denominato LOTTO A**, per la piena proprietà e per la quota di 1/1 del seguente immobile:



- Appartamento posto al secondo piano sito nel Comune di Vieste alla Via Dalmazia n.1, in Catasto al foglio 12 particella 539 sub 18 - cat. A/3.

- Ubicazione: Via Dalmazia n.1 - 2° piano;
- Consistenza: l'immobile consta di n. 4,5 vani compreso accessori per una superficie catastale lorda di mq 92 escluso aree scoperte;

Accessi: l'appartamento riceve ingresso dal pianerottolo del 2° piano a cui si giunge dall'androne d'ingresso, scala ed ascensore dell'edificio condominiale sito in abitato di Vieste al civico n.1 di via Dalmazia.

Confini: l'immobile fa parte dell'edificio condominiale che risulta delimitato dalle seguenti vie: via Dalmazia, via Fiume, via Bari, via Brindisi. L'appartamento è dotato di esposizione angolare, con affaccio a nord su via Dalmazia ed a est su via Brindisi. Sul pianerottolo del 2° piano confina ad ovest con vano scala e con altra u.i., a sud/sud-ovest con vano ascensore, con pozzo luce condominiale e con altra abitazione dello stesso stabile.

Dati Catastali: la u.i. è censita in catasto Fabbricati del Comune di Vieste al foglio 12, p.lla 539 sub 18, cat. A/3;

Valore a base d'asta del Lotto: € 158.000=

Con tutte le pertinenze, dipendenze, servitù, accessioni e proporzionali diritti di condominio.

❖ QUESITO N. 7: *"alla individuazione dello stato di possesso dei beni ..."*



L'immobile si trova nella piena disponibilità del debitore esecutato [REDACTED], il quale ne fa un uso saltuario in quanto al momento residente fuori regione.

❖ QUESITO N. 8: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che resteranno a carico dell'acquirente ..."*

Si riportano di seguito le formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Per una migliore leggibilità i dati vengono ordinati nello schema seguente:

1	Cause in corso	--
2	Domande giudiziali ed altre trascrizioni	--
3	Provvedimenti di Assegn. della casa al coniuge	--
4	Atti di asservimento urbanistici/cessioni di cubatura	--
5	Esist.di diritti reali (usufrutto,uso, abitazione, servitù...)	--
6	Esistenza di obbligazioni propter rem	--
7	Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale	(*)
8	Vincoli connessi al carattere storico e artistico del bene	--
9	Difformità urbanistico-edilizie	(**)
10	Difformità catastali	(***)

Nota(*) - punto 7)

Al fine di fornire tutte le informazioni richieste nei quesiti, si comunica che:

- La gestione contabile dello stabile condominiale che ospita la u.i. staggita è attualmente affidata all'Amministratore pro-



tempore [REDACTED]
[REDACTED]

- Relativamente alle spese fisse di gestione ed altre informazioni utili, si riferisce quanto segue:

- o Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni

Dai riscontri contabili effettuati dall'Amministratore in data 23/01/2024 risulta che la somma delle rate condominiali non pagate negli ultimi due anni ammonta a € 307,00.

- o Spese fisse annue di gestione e manutenzione

Le spese fisse annue di gestione e manutenzione ordinaria dell'immobile ammontano ad € 400,00 salvo conguagli.

- o Spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute

Non vi sono spese straordinarie già deliberate dall'Assemblea.

- o Cause in corso e domande giudiziali

Alla data del 23/01/2024 [REDACTED]

[REDACTED] ha in corso un solo procedimento d'ingiunzione nei confronti di uno dei condomini, senza opposizione.

Nota() - punto 9)**

Si consulti in proposito quanto riportato nella risposta al successivo Quesito n. 11/e.

Nota(*) - punto 10)**

Si consulti in proposito quanto riportato nella risposta al successivo Quesito n. 11/b.



❖ QUESITO N. 9: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che saranno cancellati ..."*

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati e risulteranno non opponibili all'acquirente:

- **ISCRIZIONE del 07/08/2004** - Registro Particolare 3507 Registro Generale 20712 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 31586/3588 del 30/07/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 324 del 19/02/2014 (PROLUNGAMENTO DURATA - SOSPENSIONE RATE MUTUO).

- **ISCRIZIONE del 25/10/2013** - Registro Particolare 2140 Registro Generale 21603 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8563/2012 del 14/01/2013 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE A GARANZIA DI MANTENIMENTO.

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 3074 del 08/11/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE).

- **ISCRIZIONE del 19/10/2018** - Registro Particolare 2886 Registro Generale 21890 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 40110/7667 del 05/10/2018 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

- **ISCRIZIONE del 25/05/2022** - Registro Particolare 1585 Registro Generale 13161 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 3051 del 18/11/2021 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

- **TRASCRIZIONE del 11/10/2022** - Registro Particolare 19168 Registro Generale 24378 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 4077 del 30/09/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



❖ QUESITO N. 10: *"alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni ..."*

L'edificio condominiale che ospita l'unità immobiliare compresa nel presente Lotto A è stato edificato con inizio lavori antecedente 01/09/1967, con i seguenti titoli abilitativi (vedi copie riprodotte in allegato n.10):

- Licenza Edilizia N° 1261 del 12/02/1965.

❖ QUESITO N. 11: *"alla verifica ... omissis ... dell'attestato di prestazione energetica ..."*

Riguardo all'esistenza dell'attestato di prestazione energetica (APE) il debitore ha dichiarato che l'abitazione ne è sprovvista. Si è reso così necessario provvedere alla redazione dell'APE a firma dello scrivente C.T. (COD. IDENTIFICATIVO CATASTO ENERGETICO REGIONE PUGLIA N°7106024000463960), dal quale è risultato che l'immobile appartiene alla classe energetica D - Prestazione Energetica Globale: 109,74 kWh/mq anno (vedi allegato n.9).

❖ QUESITO N. 11/a): *"accertare se essi risultino regolarmente accatastati ..."*

L'immobile staggito risulta regolarmente accatastato (vedi allegato n.6).

A tale proposito si precisa quanto segue:

La scheda grafica catastale dell'immobile (Mod.B del N.C.E.U.) riproduceva erroneamente la planimetria di un'altra u.i. appartenente allo stesso stabile. Preso atto di ciò lo scrivente C.T. ha inoltrato istanza di rettifica all'Agenzia delle Entrate



di Foggia Sez. Territorio in data 11/12/2023 - Prot. N°191506. La pratica è stata accolta ed evasa senza comportare alcuna variazione negli atti del catasto (dati censuari rimasti invariati) tranne che per la sostituzione della predetta planimetria che adesso risulta correttamente inserita in archivio.

❖ QUESITO N. 11/b): *"verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti ..."*

Dal confronto della planimetria catastale con la situazione reale riscontrata in sede di sopralluogo è emerso che quanto riportato agli atti catastali risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto, tranne che per la zona a confine tra la cucina ed il bagno, originariamente occupata da un ripostiglio/dispensa non più esistente, la cui superficie è stata accorpata in parte al bagno (dove ora si trova il piatto doccia) ed in parte alla cucina, modificando le tramezzature nella zona interessata.

Conclusioni:

Per quanto sopra al fine di conseguire l'esatta corrispondenza della planimetria catastale con lo stato di fatto si ritiene necessario prevedere l'aggiornamento della stessa, al costo preventivato di € 600 comprensivo di spese per diritti catastali ed oneri accessori.

❖ QUESITO N. 11/c): *"accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data ..."*



L'edificio condominiale di cui fa parte l'immobile staggito è stato edificato con inizio lavori antecedente al 01/09/1967, come risulta dai titoli autorizzativi edilizio-urbanistici rilasciati dal Comune (vedi allegato n. 10).

❖ QUESITO N. 11/d): *"verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ..."*

Dall'esito delle verifiche effettuate c/o l'U.T.C. di Vieste si può ritenere che l'unità immobiliare staggita sia stata realizzata in conformità dei titoli autorizzativi rilasciati e nel rispetto delle norme edilizio-urbanistiche vigenti all'epoca della costruzione.

❖ QUESITO N. 11/e): *"descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria ..."*

Per quanto potutosi accertare non risultano titoli autorizzativi rilasciati successivamente alla L.E. N° 1261 del 12/02/1965 aventi per oggetto interventi edilizi che riguardano l'immobile staggito, né è stato possibile effettuare un confronto tra i grafici di progetto allegati alla predetta licenza edilizia con la situazione ad oggi esistente, in quanto agli atti dell'U.T.C. è stato rinvenuto il solo titolo autorizzativo, senza il relativo progetto⁷.

⁷ Si veda in proposito la PEC di risposta inviata allo scrivente C.T. a firma del dirigente dell'U.T.C. di Vieste.



Ciononostante è stato ugualmente possibile effettuare il controllo di conformità confrontando la planimetria catastale datata 5 dicembre 1967 con l'attuale situazione di fatto, all'esito del quale sono emersi alcuni particolari che contrastano con la piena regolarità urbanistica della u.i., sebbene si tratti di aspetti di natura non sostanziale e di modesta entità.

Nel merito, confrontando la planimetria catastale del 1967 con lo stato di fatto attuale si evince che successivamente alla data dell'accatastamento è stato effettuato lo spostamento di alcune tramezzature interne nella zona a confine tra la cucina ed il bagno, originariamente occupata da un ripostiglio/dispensa non più esistente, la cui superficie si trova ora accorpata in parte al bagno (dove ora si trova il piatto doccia) ed in parte alla cucina.

Conclusioni:

dato che le predette variazioni di entità marginale e di natura non sostanziale non hanno interessato parti strutturali dell'edificio, né hanno prodotto aumento di superfici, si ritiene che le stesse possono essere regolarizzate in applicazione del combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985 con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria. Il costo preventivato per l'allestimento ed il deposito della pratica edilizia di sanatoria viene stimato in complessivi € 1.500, spese tecniche e sanzioni amministrative comprese.



❖ QUESITO N. 11/f): "per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo ..."

La proprietà del suolo su cui sorge l'edificio condominiale che ospita i due beni pignorati non appartiene ad Enti di natura pubblica, né risulta soggetta a vincoli privatistici di altro genere.

❖ QUESITO N. 12: "alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 ..."

Nel merito si riscontra quanto segue:

Trattandosi di immobili realizzati nell'ambito degli interventi classificati di edilizia libera privata, non ricorre nessuna delle fattispecie previste dal citato articolo di legge.

§.4 - PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO

Si riassumono di seguito i dati più significativi che identificano il cespite staggito, con l'indicazione del valore a base d'asta del lotto costituito ed ogni altro elemento ritenuto utile.

LOTTO UNICO (A) - (VALORE A BASE D'ASTA: € 158.000)

Piena proprietà per la quota di 1/1 del seguente immobile:

- Appartamento posto al secondo piano sito nel Comune di Vieste alla Via Dalmazia n.1, in Catasto al foglio 12 particella 539 sub 18 - cat. A/3.
- Ubicazione: Via Dalmazia n.1 - 2° piano;



- Consistenza: l'immobile consta di n. 4,5 vani compreso accessori per una superficie catastale lorda di mq 92 escluso aree scoperte;

Accessi: l'appartamento riceve ingresso dal pianerottolo del 2° piano a cui si giunge dall'androne d'ingresso, scala ed ascensore dell'edificio condominiale sito in abitato di Vieste al civico n.1 di via Dalmazia.

Confini: l'immobile fa parte dell'edificio condominiale che risulta delimitato dalle seguenti vie: via Dalmazia, via Fiume, via Bari, via Brindisi. L'appartamento è dotato di esposizione angolare, con affaccio a nord su via Dalmazia ed a est su via Brindisi. Sul pianerottolo del 2° piano confina ad ovest con vano scala e con altra u.i., a sud/sud-ovest con vano ascensore, con pozzo luce condominiale e con altra abitazione dello stesso stabile.

Dati Catastali: la u.i. è censita in catasto Fabbricati del Comune di Vieste al foglio 12, p.lla 539 sub 18, cat. A/3;

Proprietario attuale⁸: [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Titoli di provenienza: L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario in ragione dei seguenti passaggi:

- Atto di compravendita del 26/11/1993 n.rep.114568 a rogito del Notaio [REDACTED], Trascrizione nn.19659/16090 del 20/12/1993, [REDACTED]

⁸ Vedasi Nota n.3 a pag.9.



fatto si ritiene necessario prevedere l'aggiornamento della planimetria al costo stimato di € 600 comprensivo di spese tecniche e diritti catastali.

abitabilità/usabilità: L'immobile è sprovvisto di certificato di abitabilità/usabilità.

Certificazione energetica: L'immobile è risultato sprovvisto di certificazione APE, pertanto si è reso necessario provvedere alla sua redazione a firma dello scrivente C.T..
Dai calcoli effettuati e dalla conseguente emissione della relativa attestazione di prestazione energetica è risultato che l'immobile appartiene alla classe energetica D,
Prestazione Energetica Globale: 109,74 kWh/mq anno.

Attestato APE della Regione Puglia prodotto con codice ID.:
N°7106024000463960.

valore del bene a base d'asta: Il valore del bene a base d'asta è stato stimato in € 158.000= per la piena proprietà e per la quota di 1/1.

Iscrizioni e trascrizioni risultanti da ispezione ipotecaria:

1. **TRASCRIZIONE del 20/12/1993** - Registro Particolare 16090
Registro Generale 19659 Pubblico ufficiale [REDAZIONE] [REDAZIONE]
[REDAZIONE] Repertorio 114568 del 26/11/1993 - ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA - Nota disponibile in formato immagine
2. **TRASCRIZIONE del 10/06/2004** - Registro Particolare 11176
Registro Generale 15236 Pubblico ufficiale [REDAZIONE] [REDAZIONE]
Repertorio 31305/3533 del 19/05/2004 - ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA - Nota disponibile in formato elettronico
3. **ISCRIZIONE del 07/08/2004** - Registro Particolare 3507
Registro Generale 20712 Pubblico ufficiale [REDAZIONE] [REDAZIONE]
Repertorio 31586/3588 del 30/07/2004 - IPOTECA VOLONTARIA



derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- o Annotazione n. 324 del 19/02/2014 (PROLUNGAMENTO DURATA - SOSPENSIONE RATE MUTUO)

4. **ISCRIZIONE del 25/10/2013** - Registro Particolare 2140 Registro Generale 21603 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8563/2012 del 14/01/2013 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE A GARANZIA DI MANTENIMENTO - Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- o Annotazione n. 3074 del 08/11/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. **ISCRIZIONE del 19/10/2018** - Registro Particolare 2886 Registro Generale 21890 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 40110/7667 del 05/10/2018 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

6. **ISCRIZIONE del 25/05/2022** - Registro Particolare 1585 Registro Generale 13161 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 3051 del 18/11/2021 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Nota disponibile in formato elettronico

7. **TRASCRIZIONE del 11/10/2022** - Registro Particolare 19168 Registro Generale 24378 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 4077 del 30/09/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato elettronico



TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI STIMATI

LOTTO A	U. I.	IDENTIFICATIVO CESPITE	VALORE DI MERCATO DEL CESPITE	VALORE DEL LOTTO A BASE D'ASTA
	1	APPARTAMENTO DI CAT. A/3 SITO AL 2° PIANO DI VIA DALMAZIA N.1, VIESTE (FG)	€ 158.000	€ 158.000

§§§

Ritenendo di aver espletato all'incarico ricevuto in perfetta fede e serenità di coscienza, si ringrazia per la fiducia riposta nel sottoscritto e si resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

IL C.T.:

Geom. Antonio Graziano

