

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**Procedimento di Esecuzione Immobiliare**

**n. 298/2021 R.G.Es.**

promosso da

**AQUI SPV S.R.L.**

**- contro -**



**Giudice: Dott.ssa Valentina Patti**

Udienza del 20/4/2023

**PREMESSA**

Il sottoscritto *Ing. Gianni IAGULLI* con studio in San Severo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Foggia al n° 1928 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di codesto Tribunale al numero 285 della categoria 'Ingegneri', il 13 settembre 2022 veniva nominato Esperto nel procedimento esecutivo indicato in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Patti. All'udienza del giorno 7/12/2022, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, lo scrivente veniva invitato dal Magistrato a rispondere ai quesiti dettagliati nel verbale di comparizione dell'esperto tramite la stesura di apposito elaborato peritale.

**ACCERTAMENTI PERITALI**

Lo scrivente, esaminata la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, acquisiva l'atto di pignoramento immobiliare del creditore procedente, l'istanza di vendita degli immobili pignorati e la certificazione notarile. Sulla base



dei suddetti documenti venivano esperiti presso gli uffici pubblici competenti tutti gli accertamenti atti a individuare le proprietà oggetto della procedura esecutiva.

In particolare venivano effettuate indagini presso:

- ) Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Fabbricati;
- ) Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Terreni;
- ) Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- ) Studio notarile della dott.ssa Emma La Monaca di San Severo;
- ) Ufficio Tecnico del comune di Ascoli Satriano;
- ) Ufficio Stato Civile del comune di Ascoli Satriano.

In data 9/12/2022 l'Esperto inviava comunicazione ai debitori esecutati e al difensore del creditore, rispettivamente a mezzo di raccomandata A/R e a mezzo pec, per comunicare che il giorno 28 dicembre 2022 alle ore 09:00 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali presso gli immobili pignorati, volte ad accertare la consistenza, la dislocazione e le caratteristiche generali dei beni, utili alla stima del loro valore venale e alla stesura del relativo attestato di prestazione energetica (vd. allegato n° 1). Nei giorni immediatamente precedenti alla data del sopralluogo l'avvocato Matteo Potenza, difensore del debitore principale [REDACTED], comunicava telefonicamente allo scrivente che a causa dell'indisponibilità dei coniugi [REDACTED] l'accesso ai luoghi non poteva essere effettuato come prefissato e chiedeva di differire le operazioni peritali. In data 5 gennaio 2023 alle ore 9:30, come concordato telefonicamente con l'avvocato Potenza, avevano inizio le operazioni peritali alla presenza del signor [REDACTED], della signora [REDACTED] e del summenzionato difensore legale, i quali permettevano all'Esperto l'accesso all'interno degli immobili staggiti ubicati nel comune di Ascoli Satriano (FG) alla via Fontane n° 22 piano terra, piano rialzato e terzo. Alla continua presenza degli intervenuti lo scrivente eseguiva un'ispezione generale e un accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti e del fabbricato di cui gli stessi fanno parte. Effettuava altresì un accurato rilievo fotografico e uno planimetrico degli immobili annotando su foglio a parte ogni misurazione e considerazione tecnica del caso. Nel corso delle operazioni il signor [REDACTED] dichiarava che i beni sono sprovvisti di certificazione energetica e che risultano



nel pieno possesso e uso dei debitori esecutati, i quali occupano l'appartamento in piano rialzato quale abitazione principale. Alle ore 10:50, terminate le operazioni peritali, si provvedeva a redigere il verbale di sopralluogo che veniva firmato e sottoscritto dai presenti (vd. allegato n° 2).

Per la produzione dell'estratto dell'atto di matrimonio dei debitori lo scrivente ha inoltrato relativa istanza all'ufficio Stato Civile di Ascoli Satriano. Analogamente, per le dovute verifiche sulla regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili, l'Esperto in data 4 gennaio 2023 presentava all'Ufficio Tecnico del comune di Ascoli Satriano l'istanza per l'accesso al fascicolo edilizio del fabbricato in cui i beni pignorati risultano inseriti (vd. allegato n° 3). Dopo approfondite ricerche lo scrivente riusciva a recuperare la pratica edilizia del fabbricato da cui acquisiva la documentazione richiesta, che viene prodotta e allegata alla presente relazione. Infine, presso lo studio del notaio dott.ssa Emma La Monaca di San Severo si reperiva la copia dell'atto di acquisto dei beni.

Dopo aver esaminato gli atti e la documentazione contenuti nel fascicolo di causa, eseguito il sopralluogo e tutti gli accertamenti peritali del caso, e dopo aver realizzato indagini sull'andamento dei prezzi medi di mercato sulla piazza di Ascoli Satriano per beni immobili aventi caratteristiche simili a quelli pignorati, si procedeva alla stesura del presente elaborato peritale.

## **1) CONTROLLO PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2, C.P.C.**

Dall'esame preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emersa la regolarità e la completezza dei documenti ipo-catastali di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c..

## **1 bis) RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO**

### ***Ibis. 1) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali.***

Gli immobili in oggetto sono censiti nel catasto fabbricati del comune di Ascoli Satriano (FG) in ditta a XXXXXXXXXX nato ad XXXXXXXXXX



(FG) il [REDACTED], proprietario per 1/2, e a [REDACTED] nata a [REDACTED] a il [REDACTED], proprietaria per 1/2, al foglio e particella sotto elencati (vd. allegati n° 4, n° 5 e n° 6):

BENE	Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita (€)
A	62	1015	13	1	A/3	3	7,5 vani	Totale: 155 mq Totale escluse aree scoperte: 150 mq	658,48
B	62	1015	10	1	C/2	6	14 mq	Totale: 18 mq	54,23
C	62	1015	21	1	C/2	6	14 mq	---	54,23
	62	1015	22	1	C/2	6	17 mq	---	65,85

### ***Ibis. 2) Attuali proprietari***

A tutto l'1 gennaio 2023 (data di produzione delle ispezioni ipotecarie poste in allegato n° 7) i beni immobili de quo si appartengono a:

- [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni
- [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;

come si evince dalla seguente **cronistoria al ventennio**.

- In epoca anteriore al ventennio il suolo su cui insistono i cespiti pignorati si apparteneva al signor [REDACTED] nato ad [REDACTED] il 2 [REDACTED] per acquisto fattone in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio dott.ssa Emma La Monaca di San Severo del 20 luglio 1984, registrato a Foggia il 1° agosto 1984 al n. 1061/2.
- Nel periodo 1985-1987 il signo [REDACTED] costruiva sul suolo di cui sopra il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in esame.
- In virtù di atto di compravendita a firma del notaio dott.ssa Emma La Monaca di San Severo del 15/9/1987 repertorio n° 11865 e raccolta n° 1981, trascritto a Foggia il 17/9/1987 ai nn. 15159/226040, i coniugi [REDACTED] acquistavano ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, i diritti pari a 1/2 (un mezzo) della proprietà dei suddetti cespiti (vd. allegato n° 8).

### **1 ter) VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI**

Gli attuali dati catastali dei beni corrispondono esattamente a quelli



riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione presentata alla Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 16/9/2021 ai nn. 20865/16594.

### **1 quater) VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE**

Gli immobili in esame non sono gravati da altre procedure esecutive in corso.

### **1 quinquies) VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE**

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dal comune di Ascoli Satriano (FG) il 3/1/2023, posto in allegato n° 9, risulta che i debitori eseguiti contrassero matrimonio ad Ascoli Satriano (FG) il giorno 20 aprile 1974. Dall'assenza di annotazioni riportate a margine del suddetto certificato si rileva che gli sposi adottarono il regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## **2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI**

L'Esperto ha individuato i beni immobili oggetto della procedura così come di seguito riportato.

### ***BENE A)***

Appartamento ad uso abitativo posto al piano rialzato sito nell'abitato del comune di Ascoli Satriano (FG) alla via Fontane n° 22, distinto con i numeri interni tre (3) e quattro (4), con ingressi privati dalle porte di fronte e a destra per chi accede al pianerottolo salendo le scale, composto di ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, corridoio, tre camere, due bagni e tre balconi per una superficie complessiva coperta di circa 150,7 mq e una superficie scoperta di circa 17 mq, il tutto confinante con vano scala, con altro appartamento di proprietà altrui, con altro fabbricato, e prospiciente su strada privata e su via Fontane, salvo altri e migliori confini, e censito presso il Catasto Fabbricati del comune di Ascoli Satriano in ditta a [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per 1/2, e a [REDACTED] il [REDACTED] proprietaria per 1/2, con i seguenti identificativi catastali: foglio di



mappa n° 62, particella n° 1015 subalterno 13, cat. A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale totale 155 mq totale escluse aree scoperte 150 mq, rendita 658,48 € (vd. allegati n° 4 e n° 10).

**BENE B)**

Locale box adibito ad autorimessa (catastalmente deposito) posto al piano terra, sito nell'abitato del comune di Ascoli Satriano (FG) alla via Fontane senza numero civico, ricevente accesso carrabile dalla strada privata che si diparte dalla predetta pubblica via, costituito da un unico locale con soppalco per una superficie complessiva coperta di circa 16,7 mq, il tutto confinante con strada privata, con altri due locali box di proprietà altrui e con altro fabbricato, salvo altri e migliori confini, e censito presso il Catasto Fabbricati del comune di Ascoli Satriano (FG) in ditta a [REDACTED] il [REDACTED], proprietario per 1/2, e a [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED], proprietaria per 1/2, con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa n° 62, particella n° 1015 subalterno 10, cat. C/2, classe 6, consistenza 14 mq, Superficie Catastale totale 18 mq, rendita 54,23 € (vd. allegati n° 5 e n° 11).

**BENE C)**

Due locali di sgombero posti al terzo piano sottotetto, siti nell'abitato del comune di Ascoli Satriano (FG) alla via Fontane n° 22, distinti con i numeri interni dodici (12) e tredici (13), ricevanti accessi distinti dal corridoio condominiale, per una superficie complessiva coperta di circa 36,9 mq, il tutto confinante su tre lati con muri perimetrali del fabbricato, con altri due locali di proprietà altrui e con corridoio condominiale, salvo altri e migliori confini, e censiti presso il Catasto Fabbricati del comune di Ascoli Satriano (FG) in ditta a [REDACTED], proprietario per 1/2, e a [REDACTED], proprietaria per 1/2, con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa n° 62, particella n° 1015 subalterno 21, cat. C/2, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 54,23 €, e foglio di mappa n° 62, particella n° 1015 subalterno 22, cat. C/2, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 65,85 € (vd. allegati n° 6 e n° 12).

**2 bis) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI**



Al fine di individuare e localizzare il fabbricato in cui sono inseriti i cespiti oggetto di pignoramento lo scrivente ha predisposto un elaborato grafico in scala, posto in allegato n° 13, recante la sovrapposizione tra la vigente mappa catastale e l'ortofoto scaricata dal sito ufficiale della Regione Puglia SIT (vd. figura n° 1).



Figura 1. Elaborato per localizzazione del fabbricato in via Fontane n° 22: stralcio del foglio di mappa n° 62 con indicazione della particella 1015 (a); fotografia aero-planimetrica (b).

### 3) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

#### 3.1) *Descrizione sommaria del fabbricato in cui sono inseriti i beni*



Le unità immobiliari in esame costituiscono porzioni di un fabbricato condominiale per civili abitazioni ubicato nell'abitato del comune di Ascoli Satriano (FG) e ricevente accesso dal civico 22 di via Fontane, confinante nel suo insieme con la succitata strada pubblica, con strada privata che si diparte da via Fontane e con altro fabbricato di proprietà altrui, salvo altri e migliori confini (vd. figura n° 1 e allegati n° 14 e n° 15).

Il fabbricato condominiale è di tipo residenziale, ha forma in pianta del tipo poligonale ed è composto da 4 piani fuori terra (incluso il piano rialzato e il sottotetto) e da un pianterreno che si sviluppa sotto il livello stradale di via Fontane. Le unità immobiliari poste ai piani superiori sono adibite ad abitazione, mentre i locali a pianterreno sono destinati ad autorimessa o deposito. Questi ultimi ricevono tutti accesso diretto e indipendente da una strada privata che si diparte da via Fontane e permette il completo recupero del dislivello tra la strada pubblica e il calpestio dei locali posti al piano inferiore. La predetta strada risulta asfaltata, si sviluppa sui lati settentrionale ed orientale del fabbricato ed è dotata di lampioni per l'illuminazione esterna (vd. figura n° 2). L'accesso alle abitazioni avviene dal portone condominiale sporgente al civico 22 di via Fontane. Esso è dotato di citofono ed è realizzato con telaio in alluminio e inserti in vetro singolo. Lo stabile è provvisto di androne, scala condominiale e non risulta dotato di ascensore. Il fabbricato ha struttura portante costituita da fondazioni e intelaiatura in cemento armato. I solai d'interpiano e di copertura sono realizzati in latero cemento armato. La copertura è a tetto con falde inclinate. I muri di tomagno e i tramezzi sono realizzati in muratura. Le facciate del fabbricato risultano prevalentemente rivestite di piastrelle ceramiche e di intonaco pitturato del tipo graffiato per esterni, a meno del pianoterra che invece è dotato di una zoccolatura realizzata con mattonelle di pietra naturale. I parapetti dei balconi sono in ferro verniciato (vd. figura n° 2 e allegato n° 16).

La scalinata condominiale risulta rivestita con mattonelle in pietra naturale e le sue pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con ducotone. Il corrimano è in metallo verniciato (vd. figura n° 2).





**Figura n° 2. Fotografie del fabbricato condominiale: prospetto su via Fontane (a); prospetti su strada privata (b); portone condominiale (c); scalinata condominiale (d).**

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale del fabbricato è buono (vd. figura n° 2). Esso è ubicato in zona semicentrale avente destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzata da traffico modesto, munita di sufficienti parcheggi e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle sue vicinanze sussistono attività commerciali, professionali e artigianali, nonché i principali servizi e infrastrutture della città.

### **3.2) Descrizione degli immobili pignorati**

#### ***BENE A)***

Appartamento ad uso abitativo posto al piano rialzato della palazzina condominiale sita nell'abitato del comune di Ascoli Satriano (FG) alla via Fontane n° 22, distinto con i numeri interni tre (3) e quattro (4), con ingressi privati dalle porte di fronte e a destra per chi accede al pianerottolo salendo le scale, che si compone nel suo insieme di ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, corridoio, tre camere, due bagni e tre balconi (vd. figura n° 3).



Dal confronto della planimetria dell'immobile rilevata in sede di sopralluogo con quella catastale e di progetto emerge che non sussistono difformità nella distribuzione e nella destinazione degli spazi interni (vd. figura n° 3 e allegato n° 20).

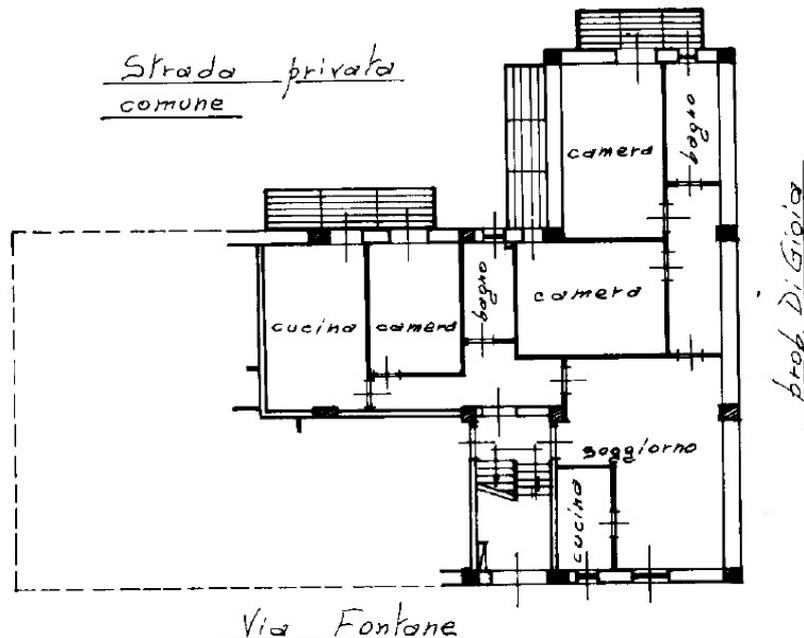


Figura n° 3. Planimetria dell'appartamento ubicato alla via Fontane n° 22 – interni 3 e 4 - piano rialzato.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con due caldaie a gas metano ed elementi radianti in ghisa, di impianto idrico e fognante, di impianto elettrico sottotraccia, di impianto di condizionamento con 2 split a parete, di impianto citofonico e antenna per la televisione. L'impianto elettrico è a norma. In sede di sopralluogo è emerso che sia le due caldaie a metano che i due condizionatori non sono funzionanti.

La pavimentazione è prevalentemente realizzata in mattonelle di grés porcellanato. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con ducotone. La cucina e i bagni hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica. I bagni hanno la pavimentazione in ceramica e risultano dotati di sanitari in vetro ceramica di tipo commerciale. Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato con maniglie metalliche. Gli infissi esterni sono in pvc effetto legno con vetro doppio e risultano provvisti di tapparelle e zanzariere. La porta di accesso caposcala è blindata. L'abitazione possiede complessivamente tre balconi la cui



pavimentazione è realizzata con mattonelle di monocottura per esterni (vd. figura n° 4). Il ripostiglio ha le predisposizioni impiantistiche della cucina. In uno dei due bagni ci sono macchie di infiltrazione proveniente dalla colonna montante condominiale, inoltre una porzione della sua parete e del suo pavimento risultano prive di rivestimento per una precedente riparazione (vd. figura n° 4).

L'altezza utile interna è di circa 2,90 m. Complessivamente le rifiniture dell'appartamento sono di buon livello. Materiali, rivestimenti, sanitari e infissi sono di qualità e grado medi. Lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'immobile è buono a meno di quanto su evidenziato in uno dei due bagni (vd allegato n° 16).



**Ing. Gianni Iagulli**

Via Cerulli 1<sup>a</sup> traversa scala F, 71016 San Severo (FG)

Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: [gianni.iagulli@libero.it](mailto:gianni.iagulli@libero.it); PEC: [gianni.iagulli@ingpec.eu](mailto:gianni.iagulli@ingpec.eu)



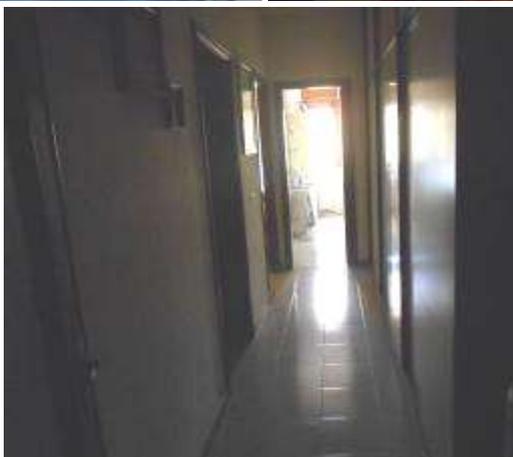
(d)



(e)



(f)



(g)



(h)





Figura n° 4. Fotografie dell'appartamento ubicato in via Fontane n° 22 – interni 3 e 4 - piano rialzato: soggiorno (a); cucina (b); bagni (c); balconi (d); camere (e); ingresso (f); corridoio (g); ripostiglio (h); infiltrazione nel bagno (i); porzioni di parete e di pavimento senza mattonelle (l).

### **BENE B)**

Locale box adibito ad autorimessa (catastalmente deposito) posto al piano terra, sito nell'abitato del comune di Ascoli Satriano (FG) alla via Fontane senza numero civico, e costituito da un unico locale dotato di soppalco (vd. figura n° 5).

Dal confronto della planimetria dell'immobile rilevata in sede di sopralluogo con quella catastale e di progetto emerge che sussiste una lieve difformità nella distribuzione e nella destinazione degli spazi interni per la presenza del soppalco che non risulta riportato nel progetto originario (vd. figura n° 5 e allegato n° 20).

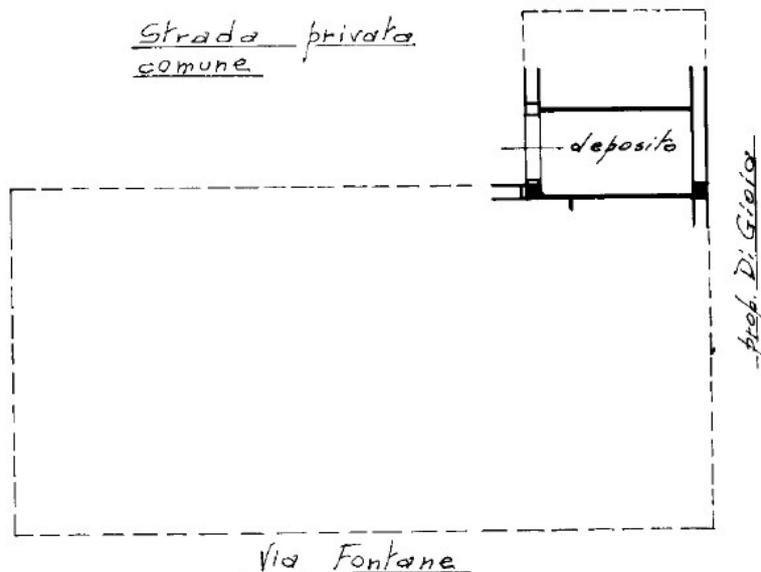


Figura n° 5. Planimetria del locale box a pianterreno ubicato in via Fontane senza numero civico.



Il vano porta carrabile è dotato di una serranda avvolgibile in metallo che si apre direttamente su una strada privata asfaltata che si diparte da via Fontane (vd. figura n° 6 e allegato n° 16). Il locale è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico e fognante con lavandino. L'impianto elettrico non risulta a norma. Il soppalco, esteso per circa 7.8 mq, è realizzato con tavelloni e putrelle incastrate sulle pareti perimetrali del locale box. La pavimentazione è realizzata con mattonelle di ceramica e le pareti risultano intonacate e tinteggiate con idropittura. L'altezza utile interna totale è di circa 3,28 m, e di 1,90 m al soppalco. Lo stato di conservazione e manutenzione generale del locale box è buono (vd. figura n° 6 e allegato n° 16).



**Figura n° 6. Fotografie del locale box a pianterreno ubicato in via Fontane senza numero civico: serranda di accesso (a); ambiente interno (b); strada privata (c).**

### ***BENE C***

Locali di sgombero al terzo piano sottotetto della palazzina condominiale sita nel comune di Ascoli Satriano (FG) alla via Fontane n° 22, contraddistinti con i numeri interni dodici (12) e tredici (13) (vd. figura n° 7).



Dal confronto delle planimetrie degli immobili rilevate in sede di sopralluogo con quelle catastali e di progetto emerge che non sussistono difformità nella distribuzione e nella destinazione degli spazi interni (vd. figura n° 7 e allegato n° 20).

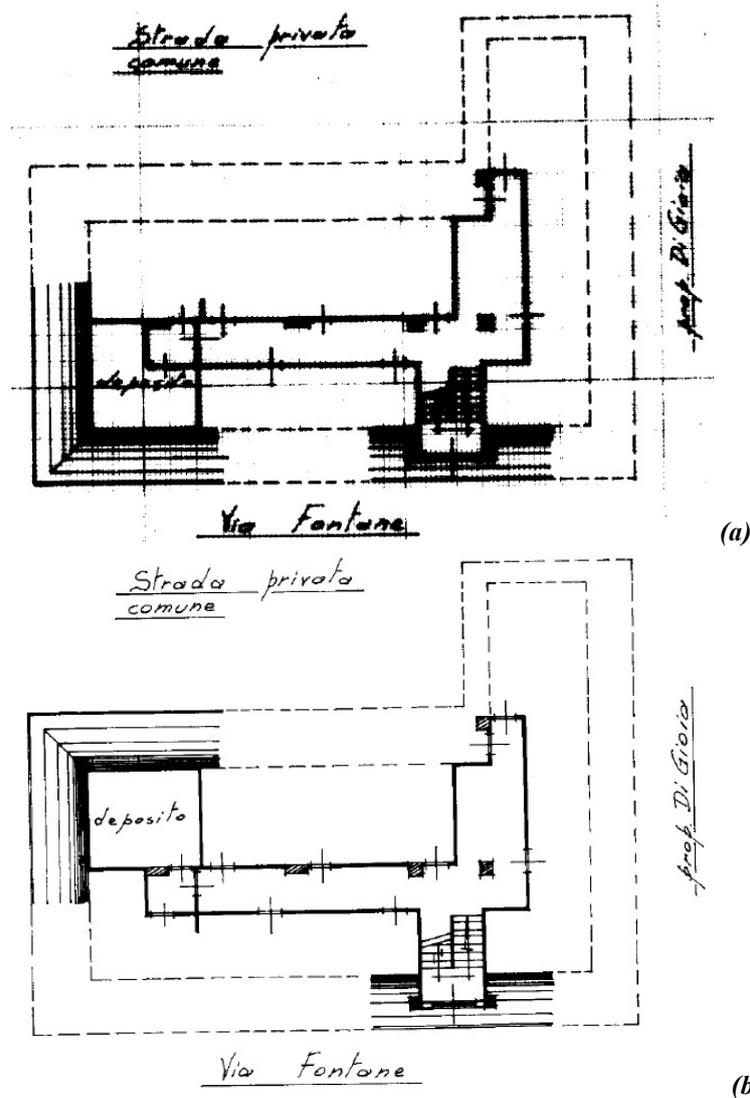


Figura n° 7. Planimetrie dei locali di sgombero in terzo piano sottotetto ubicati in via Fontane n° 22: interno 12 (a); interno 13 (b).

L'accesso ai due locali avviene dal corridoio condominiale attraverso due porte indipendenti in ferro (vd. figura n° 7). I locali non sono dotati di impianto elettrico e idrico. La loro pavimentazione è realizzata con mattonelle di ceramica e le pareti risultano intonacate e tinteggiate con idropittura. L'altezza utile interna è variabile da circa 1,92 m a circa 0,50 m, con un valore medio di circa 1 m. Lo stato di conservazione e manutenzione generale dei locali di sgombero è buono (vd. figura n° 8 e allegato n° 16).



**Figura n° 8. Fotografie dei locali di sgombero in terzo piano sottotetto ubicati in via Fontane n° 22 – interni 12 e 13: corridoio condominiale (a); ambienti interni (b).**

#### **4 bis) DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEI BENI**

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e in accordo con le planimetrie di progetto (vd. allegato n° 20) è stato possibile determinare la consistenza complessiva degli immobili, la Superficie Commerciale Vendibile, calcolata in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI e applicando i criteri di calcolo definiti dalla principale normativa vigente (Norma UNI 10750:2005 e DPR 138/1998), così come di seguito dettagliato in forma tabellare:

<b>Immobile: BENE A e BENE C</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Lorda (mq)</b>	<b>Coefficiente di Raggiungo</b>	<b>Superficie Commerciale (mq)</b>
Appartamento al piano rialzato ad uso abitativo sito alla via Fontane n° 22 – interni 3 e 4	Superficie coperta – piano rialzato	150,7	1	150,7
	Superficie scoperta – balconi	17	0,3	5,1



Locali di sgombero in terzo piano sottotetto siti alla via Fontane n° 22 – interni 12 e 13	Superficie coperta P3 – sgombero h $\geq$ 1,5 m	4	0,5	2
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =</b>				<b>158 mq</b>

(\*) approssimata al metro quadro

<b>Immobile: BENE B</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Lorda (mq)</b>	<b>Coefficiente di Ragguaglio</b>	<b>Superficie Commerciale (mq)</b>
Locale box a pianterreno adibito ad autorimessa sito alla via Fontane senza numero civico	Superficie coperta	16,7	1	16,7
	Superficie coperta soppalco	7,8	0,5	3,9
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =</b>				<b>21 mq</b>

(\*) approssimata al metro quadro

Si precisa che i locali di sgombero in terzo piano sottotetto (BENE C), per consistenza destinazione e ubicazione, sono esclusive pertinenze dell'appartamento (BENE A), e quindi la loro consistenza è stata computata con quella di quest'ultimo.

#### **4) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI**

##### **4.1) Criterio di Stima**

Il criterio di stima adottato per determinare il valore venale dei cespiti, basandosi su quanto disposto dalla corrente scienza e tecnica estimativa per beni di tal sorta, consiste nel *metodo sintetico-comparativo*, che è volto a determinare il più probabile valore di mercato o commerciale dei beni, ovvero il valore ipotizzabile nel libero mercato immobiliare locale e attuale sulla base delle più ragionevoli e probabili previsioni di commercializzazione al momento della stima dei cespiti. Tale criterio si basa su considerazioni relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e sull'attuale andamento del mercato per beni immobiliari della stessa specie. A tale scopo sono state condotte indagini atte a formare classi di beni similari di valore noto, per riconoscere l'appartenenza degli immobili da stimare ad una delle classi considerate. Sulla base di tale classificazione si individua il valore medio di mercato dei beni nella ipotesi che gli stessi versino in condizioni di normalità e ordinarietà. Per tener conto, infine, di eventuali peculiari caratteristiche negative o positive degli immobili rispetto alle condizioni ordinarie e normali, il valore di mercato viene corretto apportando adeguate detrazioni e aggiunte.

##### **4.2) Valutazione di mercato**



Dagli accertamenti effettuati e dalle considerazioni tecniche sin qui riportate risulta che il grado di appetibilità e commerciabilità dei beni è buono. E ciò in relazione alla zona in cui sono ubicati, alla consistenza (superficie vendibile), al livello e grado delle rifiniture presenti, alle destinazioni d'uso, alle pertinenze e dotazione di impianti, nonché allo stato di conservazione e manutenzione generale in cui versano.

Dalle indagini esperite presso le diverse fonti sulle quotazioni correnti del mercato immobiliare è emerso che, per immobili della stessa fattispecie e destinazione d'uso di quelli in esame e ubicati nelle medesime zone, i prezzi medi unitari di vendita sono:

- a) 902,00 €/mq e 676,00 €/mq rispettivamente per abitazioni e per depositi/autorimesse (agenzie immobiliari di Ascoli Satriano, proposte di vendita a dicembre 2022, allegato n° 17),
- b) 880,00 €/mq e 518,00 €/mq rispettivamente per abitazioni e per depositi/autorimesse (borsino immobiliare - quotazioni dicembre 2022, allegato n° 17),
- c) 800,00 €/mq e 600,00 €/mq rispettivamente per abitazioni e per depositi/autorimesse (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio - quotazioni del 1° semestre 2022, allegato n° 17).

Sulla scorta delle quotazioni di mercato rilevate e considerate le caratteristiche generali degli immobili in parola, si ritiene opportuno adottare come prezzo di vendita dell'unità di superficie (mq) un valore unitario medio rispettivamente pari a 861,00 €/mq per l'appartamento e 598,00 €/mq per l'autorimessa/deposito, ritenuti i più congrui per i beni oggetto della presente valutazione.

Il valore di mercato delle tre unità immobiliari, riferito alle superfici commerciali vendibili e ai valori unitari individuati, è riportato nella tabella sottostante:

<b>Immobile</b>	<b>Superficie Commerciale Vendibile (mq)</b>	<b>Prezzo Unitario €/mq</b>	<b>Valore Commerciale (€)</b>
<b>BENE A)</b> Appartamento al piano rialzato ad uso abitativo sito alla via Fontane n° 22 – interni 3 e 4	158	861,00	136.038,00
<b>BENE C)</b> Locali di sgombero in terzo piano sottotetto siti alla			



via Fontane n° 22 – interni 12 e 13			
<b>BENE B</b> ) Locale box a pianterreno adibito ad autorimessa (deposito) sito alla via Fontane senza numero civico	21	598,00	12.558,00
<b>VALORE COMMERCIALE DELLA PIENA PROPRIETA' (€) (*) =</b>			<b>148.596,00</b>

(\*) approssimato alle centinaia più vicine

A conclusione del presente quesito si riferisce che i beni sono stati pignorati per i diritti di proprietà pari al 100 % dell'intero e quindi non consistono in beni indivisi.

#### **4.3) Adeguamenti e correzioni della stima**

Dall'analisi della documentazione in atti e di quella acquisita presso i competenti uffici pubblici non si evince l'esistenza sugli immobili di diritti reali o personali a favore di terzi, ovvero di oneri e di vincoli gravanti sugli stessi che possano avere incidenza sul valore venale testé determinato.

In sede di sopralluogo è emerso, però, che i cespiti presentano alcune caratteristiche negative rispetto alle condizioni di normalità e ordinarietà che sono alla base della precedente valutazione, e precisamente:

- a) la distribuzione e la destinazione degli spazi interni del BENE B è difforme dal progetto assentito per la presenza del soppalco;
- b) il BENE A richiede lavori edili di ripristino dei rivestimenti parietali e dei soffitti interni in un bagno, nonché la riparazione di una infiltrazione;
- c) il BENE A ha le caldaie dell'impianto di riscaldamento che richiedono un intervento di riparazione e di messa in funzione;
- d) sussistono spese condominiali insolute nell'ultimo biennio;
- e) l'impianto elettrico del BENE B non è a norma.

Si precisa che per le opere edili di cui al punto a) che precede non è stata ritrovata presso l'Ufficio Tecnico comunale alcuna autorizzazione, e pertanto sono da considerarsi abusive anche se sanabili alla stregua della vigente legislazione (art. 36 comma 1 D.P.R. 380 del 2001) previo pagamento di sanzioni amministrative pecuniarie (art. 13 della L. 47/85).

Bisogna precisare che gli immobili non presentano caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei beni di tipo abitativo, autorimessa o deposito, ovvero di livello superiore all'ordinario e alla normalità di beni similari presenti nel mercato di zona.

Pertanto, alla luce di quanto detto, **verranno considerate le seguenti**



**opportune decurtazioni e aggiunte da applicare al valore di stima innanzi determinato.**

Voci di Riduzione del Valore di Mercato	Calcolo della Riduzione	Valore della Riduzione per il BENE A e il BENE C (€)	Valore della Riduzione per il BENE B (€)
Riduzione praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	5 %	6.801,90	627,90
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	informazioni assunte dall'amministrazione del condominio - All. 18	318,00	0,00
Riduzione per vendita di una sola quota dell'immobile, in virtù del fatto che il valore di una quota non è pari alla quota del valore	Non applicabile	0,00	0,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti impianti (se non considerati nella determinazione del valore unitario di stima)	-) messa a norma dell'impianto elettrico -) ripristino rivestimenti parietali e dei soffitti, e riparazione infiltrazione -) riparazione caldaie	2.600,00	700,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	Non applicabile	0,00	0,00
Decurtazioni per vincoli e oneri giuridici non eliminabili (servitù, limitazioni d'uso, ecc.)	Non applicabile	0,00	0,00
Spese per affrancazione da pesi quali censo, livello, uso civico, o per acquisizione diritto di piena proprietà (diritto di superficie, enfiteusi, ecc.)	Non applicabile	0,00	0,00
Oneri e costi per regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale (sanatoria di abusivismi, condono, accatastamento, certificazione dell'agibilità)	Sanatoria lavori abusivi	0,00	1.200,00
<b>VALORE COMPLESSIVO DELLA RIDUZIONE DEL VALORE DI STIMA (€) (*)</b>		<b>9.700,00</b>	<b>2.500,00</b>

(\*) approssimato alle centinaia più vicine

Voci di Incremento del Valore di Mercato	Calcolo dell'Incremento	Valore della Riduzione per il BENE A e il BENE C (€)	Valore Incremento BENE B (€)
Aggiunta praticata per caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore rispetto alla normalità e ordinarietà di beni similari presenti nel mercato di zona	Nessuna	0,00	0,00
<b>VALORE COMPLESSIVO DELL'INCREMENTO DEL VALORE DI STIMA (€) (*)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

(\*) approssimato alle centinaia più vicine

#### **4.4) Valore venale complessivo dei beni**

Esaminata la stima sintetica e considerate le correzioni da apportare ai valori di mercato così come determinati nel paragrafo precedente, l'Esperto ritiene



di poter stabilire in maniera definitiva che il valore venale complessivo più congruo e confacente per i cespiti in esame, nello stato di fatto in cui si trovano e con le succitate spese a carico dell'acquirente, è pari a (con approssimazione alle centinaia più vicine):

**Valore Venale Complessivo del BENE A e BENE C = 126.300,00 €**

**Valore Venale Complessivo del BENE B = 10.100,00 €**

## **5) SEPARABILITA' DELLA QUOTA SPETTANTE AGLI ESECUTATI**

Non si tratta di pignoramento di beni indivisi atteso che gli immobili sono stati pignorati in danno ai debitori eseguiti per i diritti di proprietà dell'intero.

## **6) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO DA PORRE IN VENDITA**

La natura, la consistenza e la funzionalità degli immobili pignorati consentono di raggrupparli in un lotto indipendente e distinto per il quale procedere alla vendita, così come di seguito dettagliato.

### **LOTTO UNICO**

-) Appartamento ad uso abitativo posto al piano rialzato sito nell'abitato del comune di Ascoli Satriano (FG) alla via Fontane n° 22, distinto con i numeri interni tre (3) e quattro (4), con ingressi privati dalle porte di fronte e a destra per chi accede al pianerottolo salendo le scale, composto di ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, corridoio, tre camere, due bagni e tre balconi per una superficie complessiva coperta di circa 150,7 mq e una superficie scoperta di circa 17 mq, il tutto confinante con vano scala, con altro appartamento di proprietà altrui, con altro fabbricato, e prospiciente su strada privata e su via Fontane, salvo altri e migliori confini, e censito presso il Catasto Fabbricati del comune di Ascoli Satriano in ditta a [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per 1/2, e a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietaria per 1/2, con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa n° 62, particella n° 1015 subalterno 13, cat. A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale totale 155 mq totale escluse aree scoperte 150 mq,



rendita 658,48 €.

-) Locale box adibito ad autorimessa (catastalmente deposito) posto al piano terra, sito nell'abitato del comune di Ascoli Satriano (FG) alla via Fontane senza numero civico, ricevente accesso carrabile dalla strada privata che si diparte dalla predetta pubblica via, costituito da un unico locale con soppalco per una superficie complessiva coperta di circa 16,7 mq, il tutto confinante con strada privata, con altri due locali box di proprietà altrui e con altro fabbricato, salvo altri e migliori confini, e censito presso il Catasto Fabbricati del comune di Ascoli Satriano (FG) in ditta a [REDACTED] il [REDACTED], proprietario per 1/2, e a [REDACTED] il [REDACTED], proprietaria per 1/2, con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa n° 62, particella n° 1015 subalterno 10, cat. C/2, classe 6, consistenza 14 mq, Superficie Catastale totale 18 mq, rendita 54,23 €.

-) Due locali di sgombero posti al terzo piano sottotetto, siti nell'abitato del comune di Ascoli Satriano (FG) alla via Fontane n° 22, distinti con i numeri interni dodici (12) e tredici (13), riceventi accessi distinti dal corridoio condominiale, per una superficie complessiva coperta di circa 36,9 mq, il tutto confinante su tre lati con muri perimetrali del fabbricato, con altri due locali di proprietà altrui e con corridoio condominiale, salvo altri e migliori confini, e censiti presso il Catasto Fabbricati del comune di Ascoli Satriano (FG) in ditta a [REDACTED], proprietario per 1/2, e a [REDACTED] proprietaria per 1/2, con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa n° 62, particella n° 1015 subalterno 21, cat. C/2, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 54,23 €, e foglio di mappa n° 62, particella n° 1015 subalterno 22, cat. C/2, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 65,85 €.

**Prezzo Base d'Asta del LOTTO UNICO = 136.400,00 €**

## **7) INDIVIDUARE LO STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Sulla base delle evidenze riscontrate in sede di sopralluogo e delle dichiarazioni rilasciate dal signor [REDACTED] (vd. allegato n° 2) è emerso che attualmente i cespiti risultano nella piena disponibilità e possesso dei debitori



esecutati, i quali occupano l'appartamento quale abitazione principale. Gli immobili sono dotati di allaccio al servizio di fornitura di energia elettrica intestata al signor [REDACTED] (vd. allegato n° 19).

## **8) FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Dalle ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo processuale e da quelle eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia è emerso che sugli immobili non gravano formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente oppure diritti reali e personali a favore di terzi che limitano la fruibilità dei cespiti (vd. allegato n° 7). Si precisa, però, che sul locale box (BENE B) grava il vincolo di asservimento ad area di parcheggio per atto a firma del notaio dott. Romagnoli del 2/7/1985, trascritto a Foggia il 12/7/1985 al n° 190576 Reg. Part. (vd. allegato n° 8). Sussistono, infine, i vincoli, obblighi, riserve, servitù e diritti di proprietà sulle parti e spazi comuni, quali e quanti risultanti dal vigente Regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali depositato negli atti del notaio dott.ssa Emma La Monica di San Severo (FG) in data 29 giugno 1987, repertorio n° 11427, e il 4 settembre 1987, repertorio n° 11784 (vd. allegato n° 8).

I cespiti non sono dichiarati d'interesse artistico-storico-culturale, e quindi non sono soggetti alla L. 02.06.1939 n. 1089 o D.Lgs 22.1.2004 n. 42.

Informazioni aggiuntive in merito a oneri condominiali:

- la quota annua per le spese condominiali è pari a circa 1.100,00 €,
- alla data della perizia risultano spese condominiali insolute (vd. allegato n° 18).

## **9) FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

Dalle ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo processuale e da quelle eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia si evince che sui beni gravano le sotto riportate formalità che saranno cancellate o comunque che risulteranno non opponibili all'acquirente (vd. allegato n° 7).

### **9.1) Iscrizioni**



- Ipoteca volontaria a favore della Banca della Campania S.p.A. con sede in Napoli, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù di atto a rogito del notaio dott. Luca Bonadies di Ascoli Satriano del 29/2/2012 rep. n° 1254 e raccolta n° 1031, iscritta a Foggia in data 15/3/2012 al n° 501 Reg. Part. e al n° 5851 Reg. Gen..

### **9.2) Trascrizioni**

- Pignoramento immobiliare a favore della Aquì SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 3/8/2021 repertorio n° 3242 e trascritto a Foggia in data 16/9/2021 al n° 20865 Reg. Gen. e al n° 16594 Reg. Part..

## **10) REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI**

Dalle indagini esperite presso il comune di Ascoli Satriano è risultato che, in forza del vigente Piano Urbanistico Generale (P.U.G.), i beni ricadono in zona omogenea di tipo B0 “zona interamente edificata” a destinazione residenziale, e che la loro destinazione è congruente con quanto stabilito dallo stesso P.U.G..

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte i beni è stata autorizzata con regolari concessioni edilizie n° 308 del 12/9/1985 e n° 723 del 20/2/1987. I lavori di costruzione del fabbricato ebbero inizio il 15/10/1985 e terminarono il 14/4/1987 (vd. allegato n° 20). Il fabbricato venne dichiarato abitabile in virtù del certificato di abitabilità ed agibilità n° 1 emesso dal comune di Ascoli Satriano il 15 giugno 1987.

In occasione del sopralluogo è stato accertato che il BENE B possiede la distribuzione e la destinazione degli spazi interni differenti da quelle originarie di progetto per la presenza di un soppalco. La realizzazione di detta opera è stata effettuata senza alcuna autorizzazione da parte delle autorità competenti, pertanto è da considerarsi abusiva. Tali lavori interni sono comunque conformi agli strumenti urbanistici generali approvati e alle normative igienico-sanitarie vigenti, e quindi sono suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione (art. 36 comma 1 D.P.R. 380 del 2001) previo pagamento di sanzioni amministrative



pecuniarie (art. 13 della L. 47/85).

Il fabbricato venne realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore al momento dell'edificazione, e in conformità agli strumenti urbanistici e Regolamento Edilizio vigenti.

Le unità immobiliari risultano essere regolarmente accatastate con gli estremi attuali su riportati.

Il suolo su cui sorge il fabbricato non è soggetto a edilizia convenzionata.

## **11) VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA PER IL COMPENDIO**

È stato accertato che il BENE A risulta sprovvisto di Certificazione Energetica. Si assevera, però, che la stessa unità immobiliare, trattandosi di appartamento destinato ad abitazione, deve essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica per il trasferimento a titolo oneroso o per la cessione in locazione così come disposto dagli artt. 3 e 6 del D.Lgs. n° 192/2005, dall'art. 2 del D.Lgs. n° 311/2006 e dagli artt. 3 e 6 del D.Lgs. n° 63/2013. Lo scrivente nella qualità di tecnico certificatore ha provveduto a effettuare la Certificazione Energetica del cespite in ottemperanza alla vigente normativa nazionale e regionale con i modelli di calcolo definiti dal D.M. del 26/06/15, rilasciando l'**APE n° 7100523000326964 dell'8/1/2023**, da cui emerge che l'indice di prestazione energetica globale dell'immobile è pari a 96,85 kWh/m<sup>2</sup>\*anno e che appartiene alla **Classe Energetica "E"** (vd. allegato n° 21).

Si assevera, invece, che il BENE B e il BENE C sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica poiché trattasi di depositi.

## **12) SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-QUATER DELLA LEGGE 18 DICEMBRE 2008 N. 199**

Per gli immobili non sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge n. 199 del 18 dicembre 2008.

>>>>>>>><<<<<<<<

## **SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO DEI LOTTI** **DA PORRE IN VENDITA**



<b>LOTTO UNICO</b>
<b>Tipologia, descrizione e ubicazione dei beni</b>
<p><b>BENE A)</b> Appartamento ad uso abitativo posto al piano rialzato sito nell'abitato del comune di Ascoli Satriano (FG) alla via Fontane n° 22, distinto con i numeri interni tre (3) e quattro (4), con ingressi privati dalle porte di fronte e a destra per chi accede al pianerottolo salendo le scale, composto di ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, corridoio, tre camere, due bagni e tre balconi per una superficie complessiva coperta di circa 150,7 mq e una superficie scoperta di circa 17 mq, il tutto confinante con vano scala, con altro appartamento di proprietà altrui, con altro fabbricato, e prospiciente su strada privata e su via Fontane, salvo altri e migliori confini.</p> <p><b>BENE B)</b> Locale box adibito ad autorimessa (catastalmente deposito) posto al piano terra, sito nell'abitato del comune di Ascoli Satriano (FG) alla via Fontane senza numero civico, ricevente accesso carrabile dalla strada privata che si diparte dalla predetta pubblica via, costituito da un unico locale con soppalco per una superficie complessiva coperta di circa 16,7 mq, il tutto confinante con strada privata, con altri due locali box di proprietà altrui e con altro fabbricato, salvo altri e migliori confini.</p> <p><b>BENE C)</b> Due locali di sgombero posti al terzo piano sottotetto, siti nell'abitato del comune di Ascoli Satriano (FG) alla via Fontane n° 22, distinti con i numeri interni dodici (12) e tredici (13), riceventi accessi distinti dal corridoio condominiale, per una superficie complessiva coperta di circa 36,9 mq, il tutto confinante su tre lati con muri perimetrali del fabbricato, con altri due locali di proprietà altrui e con corridoio condominiale, salvo altri e migliori confini.</p>
<b>Dati Catastali</b>
<p>Beni censiti presso il Catasto Fabbricati del comune di Ascoli Satriano in ditta a [REDACTED] nato ad [REDACTED] proprietario per 1/2, e a [REDACTED] proprietaria per 1/2, con i seguenti identificativi catastali:</p> <p><b>BENE A)</b> foglio di mappa n° 62, particella n° 1015 subalterno 13, cat. A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale totale 155 mq totale escluse aree scoperte 150 mq, rendita 658,48 €.</p> <p><b>BENE B)</b> foglio di mappa n° 62, particella n° 1015 subalterno 10, cat. C/2, classe 6, consistenza 14 mq, Superficie Catastale totale 18 mq, rendita 54,23 €.</p> <p><b>BENE C)</b> foglio di mappa n° 62, particella n° 1015 subalterno 21, cat. C/2, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 54,23 €, e foglio di mappa n° 62, particella n° 1015 subalterno 22, cat. C/2, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 65,85 €.</p>
<b>Attuali proprietari e Titolo di provenienza</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.</li><li>➤ [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.</li></ul> <p>-) Atto di compravendita a firma del notaio dott.ssa Emma La Monaca di San Severo del 15/9/1987 repertorio n° 11865 e raccolta n° 1981, trascritto a Foggia il 17/9/1987 ai nn. 15159/226040.</p>
<b>Iscrizioni e Trascrizioni</b>
<p>1) Ipoteca volontaria a favore della Banca della Campania S.p.A. con sede in Napoli, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù di atto a rogito del notaio dott. Luca Bonadies di Ascoli Satriano del 29/2/2012 rep. n° 1254 e raccolta n° 1031, iscritta a Foggia in data 15/3/2012 al n° 501 Reg. Part. e al n° 5851 Reg. Gen..</p> <p>2) Pignoramento immobiliare a favore della Aqui SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 3/8/2021 repertorio n° 3242 e trascritto a Foggia in data 16/9/2021 al n° 20865 Reg. Gen. e al n° 16594 Reg. Part..</p>
<b>Stato di Occupazione</b>
<p>Gli immobili risultano nella piena disponibilità e possesso dei debitori eseguiti, i quali occupano l'appartamento quale propria abitazione principale.</p>
<b>Regolarità edilizio-urbanistica e Agibilità</b>
<p>-) Concessione Edilizie: n° 308 del 12/9/1985 e n° 723 del 20/2/1987.</p> <p>-) Certificato di abitabilità ed agibilità n° 1 del 15 giugno 1987.</p> <p>-) Irregolarità o abusi edilizi-urbanistici: il BENE B possiede la distribuzione e la destinazione degli spazi interni differenti da quelle originarie di progetto per la presenza di un soppalco. Dette opere sono suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.</p>
<b>Certificazione Energetica</b>
<p><b>BENE A):</b> APE n° 7100523000326964 dell'8/1/2023, prestazione energetica globale dell'immobile = 96,85 kWh/m2*anno, Classe Energetica "E".</p> <p><b>BENE B) e BENE C):</b> esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto depositi.</p>
<b>Conformità catastale</b>



Le unità immobiliari sono regolarmente accatastate.

**PREZZO BASE D'ASTA = 136.400,00 €**

>>>>>><<<<<<<<

### **DOCUMENTI ALLEGATI**

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti allegati:

- 1) comunicazioni di invito al sopralluogo;
- 2) verbale di sopralluogo;
- 3) istanza di accesso alla pratica edilizia;
- 4) visura catastale dell'appartamento;
- 5) visura catastale del locale box;
- 6) visure catastali dei locali di sgombero;
- 7) ispezioni ipotecarie;
- 8) atto di acquisto;
- 9) estratto atto di matrimonio;
- 10) planimetria catastale dell'appartamento;
- 11) planimetria catastale del locale box;
- 12) planimetria catastale dei locali di sgombero;
- 13) elaborato grafico per localizzazione dei beni;
- 14) stralcio del foglio di mappa 62;
- 15) fotografia aerea via Fontane;
- 16) rilievi fotografici;
- 17) quotazioni OMI e correnti del mercato immobiliare;
- 18) spese condominiali;
- 19) bolletta dell'utenza elettrica;
- 20) concessioni edilizie ed elaborati di progetto;
- 21) APE n 7100523000326964;
- 22) ricevuta di consegna dell'elaborato peritale alle parti.

Tanto, in fede e con serena coscienza, l'Esperto estimatore può rassegnare in espletamento dell'incarico conferitogli.

San Severo - Foggia, li 11 febbraio 2023

**L'Esperto**

**Ing. Gianni Iagulli**

