



TRIBUNALE DI FOGGIA

Ill.mo dott. MICHELE PALAGANO G.E.



PROCEDURA ESECUTIVA N. 531/2014 R.G.E.

Promossa da: **Condominio Coppa di Cielo 2**

Contro: [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO

📁 Premessa.....	pag 2
§ Le attività peritali espletate.....	pag 5
ALLEGATI	pag 6
SULLA NECESSITA'-OPPORTUNITA' DI CONSIDERARE IL BENE PIGNORATO LOTTO UNICO.....	pag 7
§ Risposta ai Quesiti n. 1), 1) bis, 1) ter, 1) quater, 1) quinquies.....	pag 7
§ Risposta al Quesito 2).....	pag 11
§ Risposta al Quesito 2)-bis.....	pag 12
§ Risposta al Quesito 3).....	pag 13
§ Risposta al Quesito 4).....	pag 17
§ Risposta al Quesito 4)-bis.....	pag 22
§ Risposta al Quesito 5).....	pag 22
§ Risposta al Quesito 6).....	pag 22
§ Risposta al Quesito 7).....	pag 22
§ Risposta al Quesito 8).....	pag 23
§ Risposta al Quesito 9).....	pag 23
§ Risposta al Quesiti 10).....	pag 24
§ Risposta al Quesito 11).....	pag 25
§ Risposta al Quesito 12).....	pag 26
RIEPILOGO LOTTO UNICO	pag 27

Foggia, 25/05/2019

L'Esperto
Geom. Giuseppe Masciopinto



§ Premessa.

A seguito di incarico conferitogli dal sig. G.E. dott.ssa Filomena Mari, all'udienza del 4/07/2017 lo scrivente geom. Giuseppe Masciopinto con studio tecnico in Torremaggiore alla p.zza Incoronazione 16, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Lucera al n.794 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Foggia accettava l'incarico e, dopo aver prestato il giuramento di rito, si impegnavava a rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

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

- 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 del 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 degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per *relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto¹ (1 In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale) 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'immobile² (² In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.);
- 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 peritali;
- 1) – **quinqies** 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 comuni;
- 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 beni³ (3 L'esperto dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico-comparativa (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio) ed anche formando – al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione dei beni – la suddivisione del compendio staggiato in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione) in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a 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 occupato 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 condominiale⁴ (⁴ Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la



sussistenza di provvedimenti giudiziari di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché eventuali obbligazioni propter rem), gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

- 9) - all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dall'acquirente;
- 10) - alla verifica della regolarità edilizio 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. 115/2002) 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 quantificarne 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 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza edilizia o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
 - d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
 - e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
 - f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.



Per gli **immobili a uso industriale**, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

Per i **terreni**, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

12) - alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione; frazione, via o località; confini; estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisando diritto e quota."

Le attività peritali espletate dallo scrivente hanno consentito:

- ▶ di acquisire la documentazione catastale degli immobili presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Foggia - Ufficio del Territorio (**cf. all. 2, 2A, 2B**);
- ▶ di rilevare la consistenza e le caratteristiche degli immobili in oggetto con sopralluoghi sul territorio (**cf. verbali di all.1-1A**), con redazione di elaborati grafici e fotografici dei luoghi (**cf. all. 3B, 3C, 3D**);
- ▶ di acquisire copia degli atti di provenienza dell'immobile nonché del Regolamento Condominiale e dei dati contabili vari, presso l'amministratore condominiale (**cf. all. 4, 4A, 4B**);
- ▶ di acquisire la necessaria documentazione urbanistico-edilizia presso l'U.T.C. del Comune di Peschici (**cf. all. 5**);
- ▶ di acquisire la documentazione relativa alle strutture in c.a. presso gli Uffici del Genio Civile di Foggia, come da nota n.8337/2019 (**cf. all. 6**);



- ▶ di acquisire dati sulla inesistenza di pratica antincendio del serbatoio di gas g.p.l. presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Foggia (**cf. all. 7 e 7A**);
- ▶ di redigere ed inviare con p.e.c. alla Regione Puglia l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (**cf. all. 8, 8A e 8B**);
- ▶ di effettuare accessi presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Uff. Prov.le – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera, al fine di acquisire ogni utile informazione ed effettuare i riscontri necessari per la relazione peritale de qua;
- ▶ di acquisire le quotazioni OMI pubblicate su internet dall'Agenzia delle Entrate, relative ad immobili simili (**cf. all. 9**).
- ▶ di redigere un Computo Metrico Estimativo dei costi da detrarre (**cf. all.10**).

Il creditore precedente non ha nominato nessun proprio consulente tecnico di parte, mentre il debitore esecutato non ha mai collaborato, né ha contatto lo scrivente pur avendo ritirato la 3^a raccomandata a/r internazionale inviatagli (**cf. all. 1B**), né partecipato alle attività peritali direttamente o tramite suoi incaricati/delegati, e non ha nominato nessun consulente tecnico di parte.

Sono parte integrante della presente relazione i seguenti

ALLEGATI:

- 1) **Verbali attività peritali;**
- 1A) **Verbale di liberazione dell'immobile;**
- 1B) **Raccomandate a.r. per notifica delle attività peritali all'esecutato;**
- 1C) **P.e.c. per notifica delle attività peritali alle parti;**
- 2) **Stralcio di mappa catastale Foglio n.6 p.lla 217;**
- 2A) **Planimetria catastale u.i. F.6 p.lla 217 sub.11;**
- 2B) **Visura storica u.i. F.6 p.lla 217 sub.11;**
- 3) **Stralcio di mappa catastale da SIT provincia di Foggia – scale varie;**
- 3A) **Ortofoto da Sit provincia di Foggia - Google - scale varie;**
- 3B) **Planimetria dello stato di fatto con riscontri del CTU;**
- 3C) **Fascicolo Foto Esterne;**
- 3D) **Fascicolo Foto Interne;**



- 4) **Atto di compravendita notar dott.ssa Calderisi;**
- 4A) **Atto di donazione notar dott. Frumento;**
- 4Abis) **Estratto atto di matrimonio;**
- 4B) **Regolamento di condominio Coppa di Cielo 2;**
- 5) **Attestato comunale concessioni edilizie;**
- 6) **Nota prot. n. 8337-2019 ex Ufficio del Genio Civile di Foggia;**
- 7) **Istanza richiesta dati pratica antincendio serbatoio gas gpl c/o Comando Prov.le dei Vigili del Fuoco di Foggia;**
- 7A) **Nota di riscontro del Comando Prov.le dei Vigili del Fuoco di Foggia prot. n.8712/2019 su serbatoio gas gpl;**
- 8) **Asseverazione sulla necessità della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);**
- 8A) **A. P. E. della u.i. oggetto di E.I. - F. 6 p.217 sub.11;**
- 8B) **Ricevuta di consegna dell'A.P.E. alla Regione Puglia;**
- 9) **Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;**
- 10) **Computo Metrico Estimativo costi da detrarre;**

SULLA NECESSITA'-OPPORTUNITA' DI CONSIDERARE IL BENE PIGNORATO LOTTO UNICO

Il bene pignorato è costituito da un appartamento ed annesse pertinenze esterne, costituite da terrazzo-balcone circostante, ripostiglio-sottoscala e due giardini, uno piccolo, ed uno molto grande. L'idea di frazionare la u.i. de qua in due lotti autonomi, il primo costituito da appartamento, terrazzo-balcone, ripostiglio-sottoscala e parte del grande giardino contigua ad essi (comprendente gli accessi pedonali all'appartamento) ed il secondo costituito dalla restante parte dell'ampio giardino non è praticabile: il regolamento di condominio impone il frazionamento anche delle quote millesimali, la cui determinazione è molto aleatoria, inoltre complessa se non impossibile sarebbe la realizzazione e gestione dei due lotti autonomi, pertanto lo scrivente considera il bene pignorato "LOTTO UNICO".

§ Risposta ai quesiti n. 1), 1) bis, 1) ter, 1) quater, 1) quinquies. LOTTO UNICO

- 1) Con verbale di pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio



Provinciale di Foggia - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera con nota in data **13 ottobre 2014** registrata ai nn. **7608 R.G.** e **6267 R.P.**, il **Condominio Coppa di Cielo 2** (P.I. 93005660712), con sede in Peschici (FG) alla c.da Madonna Di Loreto, in persona dell'amministratore p.t., sig. Michele Nardella (cod. fisc. NRDMHL76R07I158I), tramite i propri procuratori legali Avv.ti Michela Montanari (c.f. MNTMHL66P66H501U) del foro di Roma e Michele Lozupone (cod. fisc. LZPMHL69T30I158Q), del foro di Foggia, con studio in San Severo in vico Principato n. 21,

ha sottoposto a pignoramento, per crediti derivanti da mancato pagamento di rate condominiali e spese consequenziali comprese quelle giudiziarie tutte riportate nel verbale di pignoramento su detto, il seguente immobile sito nel Comune di Peschici (FG) di proprietà della sig.ra ██████████ nata in ██████████ il ██████████ codice fiscale ██████████ deceduta il ██████████ congiuntasi in matrimonio il 29/05/1980 (in regime di comunione legale dei beni) con il sig. ██████████ nato a ██████████ il ██████████ a carico del quale è iscritto il pignoramento:

"Immobile sito in Peschici alla località Coppa di Cielo snc, riportato in catasto fabbricati al fl. 6, p.lla 217 sub 11, cat A/7, classe 1, di vani 5, piano terra, con ogni accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o riservato anche se successivamente introdotto.

in ragione dell'intero, per i diritti di piena proprietà".

Nella "Certificazione notarile ex art. 567, 2° comma c.p.c." del 4 febbraio 20145, a firma del dr. Donato Cascavilla, notaio in San Severo con studio in Viale Matteotti n.18, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Foggia e Lucera, sul bene oggetto di pignoramento sopra elencato, si attesta:

"IL BENE OGGETTO DELL'ESECUZIONE E' IL SEGUENTE:

- **PIENA PROPRIETA'** del seguente bene ubicato nel Comune di Peschici (FG), alla via Coppa di Cielo, contrada Madonna di Loreto, e precisamente:
- **appartamento ad uso civile abitazione** posto al piano terra, distinto dal numero interno 10 (dieci), con annessi giardini di proprietà esclusiva, composto di 5 (cinque) vani catastali.

CATASTO: Detto immobile è **oggi** riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di **Peschici (FG) al foglio 6, particella 217 - subalterno 11** - via Coppa di Cielo, piano T, interno 10 - categoria A/7 - classe 1 - consistenza vani 5 - Rendita Euro 258,23; con tutti i relativi diritti, azioni, ragioni, accessori, dipendenze,



pertinenze, accessioni, servitù attive, ampliamenti, quote e parti di impianti e servizi comuni.

DESCRIZIONE DEL BENE SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE DEI VIGENTI REGISTRI

CATASTALI:

piena proprietà dell'immobile riportato in Catasto Fabbricati del **Comune di Peschici**, con le seguenti indicazioni: **ditta** "██████████ █████", nata in █████ il █████ █████, codice fiscale █████ █████ █████, **proprietà** **foglio 6, particella 217 - subalterno 11** - via Coppa di Cielo, piano T, interno 10 - categoria A/7 - classe 1 - consistenza vani 5 - Rendita Euro 258,23.

STORIA IPOTECARIA

A tutto il 3 **febbraio** 2015, l'immobile oggetto del pignoramento, risulta appartenere alla signora █████ █████, nata in █████ il █████ █████, codice fiscale █████ █████ █████, in regime di separazione dei beni,

- in ragione di 1/2 (un mezzo) per acquisto fatto in regime di comunione legale dei beni con il signor █████ █████, nato a █████ █████ il █████ █████ █████, codice fiscale █████ █████ █████ in virtù di atto di compravendita autenticato dal rogito del Notaio Clorinda Calderisi di Foggia in data 22 aprile 1987, Repertorio n. 411, registrato a Foggia il 5 maggio 1987 al n. 500 e trascritto ivi in data 14 maggio 1987 ai nn. 3701/18124;

- in ragione del residuo mezzo in virtù di atto di donazione da parte dei citato coniuge con atto a rogito del Notaio Frumento Giannino del 20 novembre 1992, Repertorio n. 18866, registrato a Manfredonia il 7 dicembre 1992 al n. 2020, trascritto a Lucera in data 16 dicembre 1992 ai numeri 10087/8542.

NEL VENTENNIO IN ESAME IL BENE SOPRA DESCRITTO HA FORMATO OGGETTO DELLE SEGUENTI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- trascrizione del verbale di pignoramento eseguita in data 23 agosto 2012 ai numeri 6381/5193, emesso dal Tribunale di Lucera il 26 giugno 2012, Repertorio n. 756/2012, a favore del Condominio "Coppa di Cielo 2", sede in Peschici, codice fiscale 93005660712;

- trascrizione del verbale di pignoramento sopra citato;

Iscrizioni

NULLA

EVENTUALI OSSERVAZIONI

Dalle indagini ipotecarie non risulta né aperta la successione della signora █████ █████, né conseguentemente trascritto atto di accettazione dell'eredità."

VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.

Dal controllo degli atti esaminati si può concludere che:

- a tutto il giorno 13 ottobre 2014, data di trascrizione del pignoramento, la sig.ra



██████████, nata in ██████████ il ██████████ codice fiscale ██████████
██████████ deceduta il ██████████ risultava piena proprietaria dell'intero del seguente immobile ubicato nel Comune di Peschici (FG) alla località Coppa di Cielo e censito nel catasto fabbricati dello stesso Comune come segue:

foglio 6, particella 217 - subalterno 11 - via Coppa di Cielo, piano T, interno 10 - categoria A/7 - classe 1 - consistenza vani 5 - Rendita Euro 258,23.

CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI CON QUELLI IN ATTO DI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE.

Tra i dati catastali dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione, vi è corrispondenza totale. Lo scrivente ritiene comunque necessario evidenziare che sino ad oggi dalle indagini ipotecarie non risulta né aperta la successione della signora ██████████ ██████████ deceduta il ██████████ ██████████ né conseguentemente trascritto atto di accettazione dell'eredità, ma entrambi i pignoramenti trascritti a favore del Condominio Coppa di Cielo 2 ed a carico del bene oggetto di questa esecuzione immobiliare attengono a crediti derivanti dal mancato pagamento di rate condominiali e spese consequenziali comprese quelle giudiziarie, tutte riportate nel verbale di pignoramento su detto, inoltre sono relative esclusivamente all'immobile de quo.

VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUL MEDESIMO IMMOBILE DELLA PRESENTE.

Lo scrivente ha effettuato idonee ricerche accertando che non vi sono altre pendenze di procedure esecutive immobiliari su di esso gravanti.

L'immobile in oggetto è pervenuto alla sig.ra ██████████ in ragione di 1/2 (un mezzo) per acquisto fatto in regime di comunione legale dei beni con coniuge signor ██████████ con atto di compravendita a rogito del Notaio dott.ssa Clorinda Calderisi di Foggia del 22/04/1987, Rep. n. 411, registrato a Foggia il 5/05/1987 al n. 500 e trascritto ivi in data 14/05/1987 ai nn. 3701/18124.

In data 18/11/1992 con rogito a ministero del notaio dott. Giannino Frumento del distretto notarile di Foggia, gli sposi ██████████ e ██████████ hanno poi scelto il regime della separazione dei beni, come risulta dall'estratto di atto matrimoniale allegato agli atti della E.I. de qua (**cf. all.4Abis**).



Alla sig.ra ██████████ in data 20/11/1992, perveniva il residuo mezzo in virtù di atto di donazione da parte del coniuge ██████████ con atto a rogito del Notaio Frumento Giannino Rep. n.18866, registrato a Manfredonia il 7/12/1992 al n. 2020, trascritto a Lucera in data 16/12/1992 ai numeri 10087/8542.

Con il decesso della sig.ra ██████████ avvenuto già il ██████████ il sig. ██████████ avrebbe dovuto presentare la relativa denuncia di successione e trascrivere l'atto di accettazione dell'eredità, ma non lo ha fatto sino ad oggi.

I BENI OGGETTO DI ESECUZIONE SONO DI ESCLUSIVA PROPRIETÀ DELLA SIG.RA ██████████ (DECEDUTA IL ██████████) NON AVENDO IL SIG. ██████████ DENUNCIATA LA SUCCESSIONE NÉ TRASCRITTO ATTO DI ACCETTAZIONE DELL'EREDITÀ. — PROPRIETÀ 1 / 1.

§ Risposta al quesito n. 2). LOTTO UNICO

• **Esatta identificazione del bene costituente LOTTO UNICO**

Il bene oggetto di pignoramento costituente **Lotto Unico** risulta:

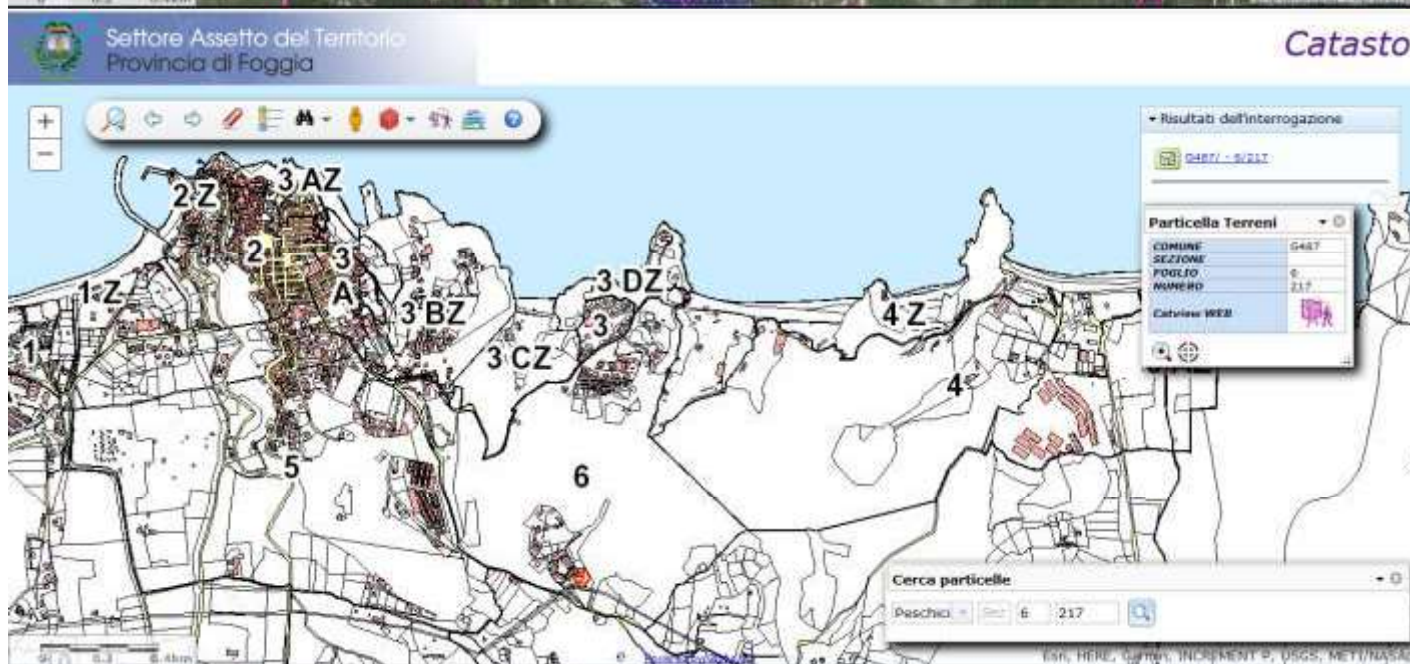
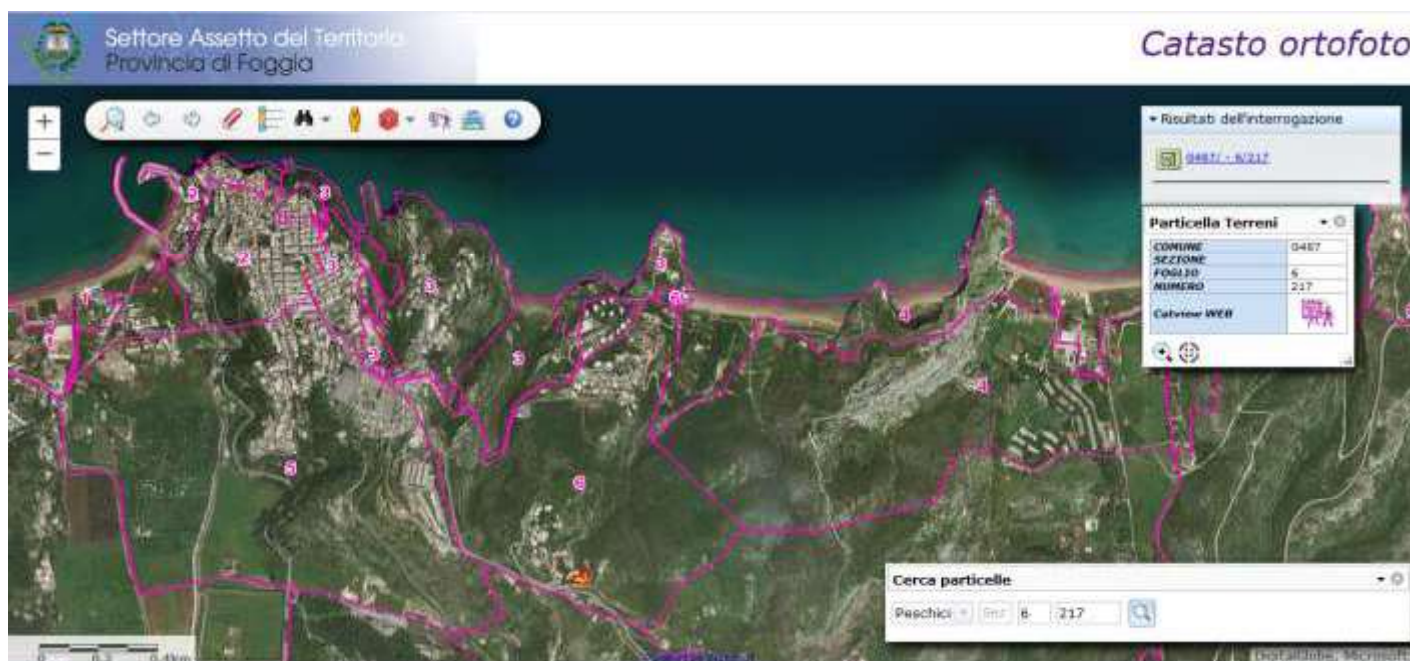
piena proprietà dell'appartamento sito in Peschici (FG) in località "Coppa di Cielo", al piano rialzato del fabbricato denominato "nucleo A1" del complesso residenziale "Coppa di Cielo 2", distinto con il numero interno 10 (dieci), composto di tre vani ed accessori di angolo cottura, bagno, piccolo disimpegno ed annessi circostante balcone a livello e circostanti ampi giardini al piano terra costituenti esclusiva pertinenza dello stesso appartamento, censito in catasto fabbricati del Comune di Peschici come segue:

- *foglio 6, particella 217 - subalterno 11 – LOCALITA' COPPA DI CIELO, piano T, interno 10 - categoria A/7 - classe 1 - consistenza vani 5 –Rendita Euro 258,23.*

In confine con spazi di uso comune ed appartamento interno 9 (nove) dello stesso "nucleo A1", salvo altri e migliori confini.

Ad esso si accede percorrendo la strada provinciale Peschici-Vieste, al Km. 0,500 da Peschici, così come evidenziano gli stralci di mappa e le ortofoto allegate (**cfr. stralcio di mappa da SIT prov. Foggia di all. 3, ortofoto da SIT prov. Foggia – Google di all. 3A, planimetria dello stato di fatto di all.3B, fascicolo foto esterne ed interne di all.3C e 3D**) e che si riportano in parte al fine di una immediata individuazione dei beni:





§ Risposta al quesito 2)-bis. LOTTO UNICO

• Individuazione dei beni componenti il LOTTO UNICO:

In risposta al quesito de quo, lo scrivente tramite il portale web del SIT della Provincia di Foggia e del sito web Google ha individuato idoneamente l'ubicazione territoriale del bene in oggetto, riproducendo la sovrapposizione delle ortofoto su stralcio di mappa catastrale ufficiale SOGEL, pertanto sono state redatte le grafiche sopra riprodotte in parte ed altre, tutte allegare altresì a questa relazione (cfr. all.3 e 3A).



Inoltre tramite i rilievi metrici e fotografici dei luoghi e dell'interno dell'immobile de quo a seguito della sua liberazione, nonché del riscontro con le documentazioni agli atti degli Uffici competenti, ha individuato esattamente l'immobile urbano in oggetto, producendo la planimetria dello stesso, pertanto sono state redatte varie grafiche tra cui quelle sopra riprodotte e la planimetria in scala 1 a 100 del bene de quo, che si allegano tutte a questa relazione (**cf. all.3-3A-3B-3C-3D**).

§ Risposta al quesito 3). LOTTO UNICO

• DESCRIZIONE ANALITICA “LOTTO UNICO”

E' costituito da appartamento sito in Peschici (FG) in località “Coppa di Cielo”, Strada Provinciale n. 52 Peschici-Vieste, al piano rialzato del fabbricato denominato “nucleo A1” del complesso residenziale “Coppa di Cielo 2”, distinto con il numero interno 10 (dieci), composto di tre vani ed accessori di angolo cottura, bagno, piccolo disimpegno ed annessi circostante terrazzo-balcone a livello e circostanti ampi giardini al piano terra costituenti esclusiva pertinenza dello stesso appartamento, censito in catasto fabbricati del Comune di Peschici al Foglio 6, Particella 217, Sub. 11 (**cf. grafiche di all.3-3A, planimetria dello stato di fatto di all.3B, fascicolo foto esterne ed interne di all. 3C e 3D**).

In confine con spazi di uso comune ed appartamento interno 9 (nove) dello stesso “nucleo A1”, salvo altri e migliori confini.

L'appartamento ha una superficie netta calpestabile di 71,00 mq. circa, una superficie lorda commerciale di 83,30 mq. circa, altezza netta di ml.3,00, è dotato di accessorio indiretto (rip.) di mq. 4,00 circa ad altezza variabile, terrazzo-balcone circostante di mq. 51,50 circa e giardini pertinenziali di mq 1075,00 circa, con superficie commerciale vendibile complessiva di mq 122,61 circa (**cf. planimetria dello stato di fatto di all.3B**).

Caratteristiche costruttive:

La struttura portante del fabbricato di cui fa parte il bene esecutato, nonché dell'intero complesso residenziale Coppa di Cielo 2, è costituita da telaio spaziale in cemento armato antisismico, costituito da travi e pilastri, graticcio di fondazione con travi a “T”



rovesce, muri del piano seminterrato contro terra, solai in latero cemento armato precompresso e solette di rampe e balconi in c.a.

Le tompagnature dell'intero complesso residenziale sono costituite da muri a doppia fodera in laterizio forato e malta cementizia con interposta camera d'aria isolante, rifinite con intonaci e pitture murali quarzo-plastiche di colore bianco, le tramezzature interne sono in laterizio forato e malta cementizia.

Il fabbricato è composto da piano terra-seminterrato, piano terra-rialzato e piano primo, il suolo su cui sorge sia il complesso residenziale che il fabbricato de quo è molto acclive in quanto comprende una porzione sommitale della collina che poi degrada verso il mare, denominata per quota sul livello del mare e panoramicità "Coppa di Cielo".

Gli impianti tecnologici sono tradizionali, secondo gli standards residenziali al momento della loro installazione, e di discreta qualità esecutiva, per buona parte dei loro percorsi sono sottotraccia, salvo per alcune linee secondarie per telefonia-tv-pc realizzate dopo l'acquisto dell'immobile dall'esecutato e che per limitati tratti attraversano a vista gli ambienti, essi sono essenzialmente costituiti da: impianto fognante in tubi in p.v.c. di idonei diametri, con scarico in pozzetto sifonato della rete fognaria condominiale, impianto idrico in tubi idonei per la potabilità, alimentati da serbatoi di riserva idrica con autoclave condominiali con dipartenza dal contatore d'acqua potabile dell'Acquedotto Pugliese spa e contatore divisionale; impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia alimentata a gas g.p.l. installata esternamente (protetta dalle intemperie dalla ampia balconata del piano superiore) ed alimentata da piccolo serbatoio autonomo per gas g.p.l. installato 10-15 anni fa nel giardino pertinenziale (privo di certificato di prevenzione incendi, cfr nota VV.FF. di all.7A), circuito di alimentazione dei radiatori in rame rivestito con guaina in pvc, radiatori a colonnine in alluminio colorato, il tutto dotato di valvole e detentori; impianto elettrico con tubi corrugati in pvc e conduttori sfilabili in treccia di rame isolata da guaina in materiale plastico, dipartentesi a valle del contatore Enel e dell'interruttore generale, le utenze sono servite da frutti (interruttori, deviatori, prese, ecc..) e sono dotate di placchette in alluminio anodizzato.

Tutti gli impianti (ad eccezione della caldaia a gas e relativo deposito gas g.p.l. installati dagli acquirenti 10-15 anni fa) pur essendo stati realizzati a regola d'arte, secondo le norme vigenti al momento della loro realizzazione, così come attesta il



costruttore.-venditore società “CO.GE. srl” nell’atto di compravendita del 1987, richiedono ai fini della sicurezza interventi di verifica di rispondenza alle norme vigenti ed eventuale adeguamento alle stesse da parte di imprese installatrici abilitate come per legge, ciò sia per le modifiche introdotte dall’acquirente-esecutato che per le norme di sicurezza sopravvenute, anche perché mancando l’agibilità e dovendosi inoltrare in comune una SCIA di agibilità, ad essa vanno allegare le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici alle norme di legge.

Le finiture sono tradizionali e di qualità discreta, secondo gli standards residenziali dell’epoca, essenzialmente costituite da: intonaci del tipo civile lisci a stucco; pavimenti di tutti gli ambienti e rivestimenti a tutta altezza delle pareti del bagno e dell’angolo cottura in piastrelle di materiale ceramico; pavimenti del terrazzo-balcone in piastrelle di materiale ceramico; battiscopa interni originari in legno a tratti sostituiti da materiali ceramici e/o marmorei, come pure sono quelli esterni ove presenti; apparecchiature igienico sanitarie per i servizi igienici in vetrochina porcellanata e vasca da bagno in metallo smaltato incassata in muratura, dotati di rubinetterie in ottone smaltato; infissi interni in legno con telaio, mostre e contromostre in noce massello, porte del tipo tamburato con telaio interno in abete, battute e cornici in noce massello dotate di pannelli chiusi, pannelli in legno compensato con impellicciatura in noce e ferramenta in ottone; infissi esterni in profilati di alluminio colorato con ante interne a vetri e persiane esterne; cancelli pedonali e carrabile, ringhiere di balconi e recinzioni in profilati di ferro smaltato, similmente alla porta del ripostiglio del sottoscala.

Lo stato di manutenzione e conservazione non è dei migliori, tenendo conto dell’epoca di costruzione (fine 1985) e dello stato di abbandono in cui versa da circa 10 anni.

E’ necessario pertanto verificare-rinnovare ed adeguare alle norme vigenti gli impianti tecnologici con: verifica di funzionalità o meglio, sostituzione della preesistente caldaia murale a gas g.p.l. con altra nuova del tipo a condensazione (più efficiente energeticamente), rifacimento dell’impianto idrico-fognante, rifacimento della linea di alimentazione del gas gpl dal serbatoio alla caldaia ed all’angolo cottura con adeguamento antincendio del serbatoio gas g.p.l. (ora non conforme); verifica, adeguamento ed integrazione dell’impianto elettrico.

Inoltre per le finiture occorrerà:



- 1) **internamente**: dopo il rifacimento degli impianti idrici-fognanti occorrerà rinnovare i pavimenti ed i rivestimenti del bagno (escluso il rivestimento della cucina in quanto si possono realizzare gli impianti dal lato del vano letto), integrare ove mancanti i battiscopa. Occorrerà verificare le funzionalità degli infissi interni ed esterni, rinnovare le ferramenta di chiusura ove usurate e sostituire i vetri rotti (N.B.: le pitturazioni non vengono prese in considerazione in quanto gli immobili sono solitamente immessi sul mercato privi di tale finitura);
- 2) **esternamente**: risanare le parti in c.a. ammalorate dei muretti di recinzione e degli aggetti vari quali mensole e balconate, ripristinare i battiscopa del terrazzo-balcone ove mancanti, ripristinare le protezioni dei copri-muretti in cotto, ripristinare gli intonaci ove necessario, ripristinare le pitture murali ora ammalorate, riparare, integrare e/o sostituire le parti in ferro ammalorate dalla ruggine relative a cancelli e ringhiere, ripristinare la protezione con antiruggine e pitturazioni, sostituire le ferramenta di chiusura quali serrature e le cerniere.

Si precisa che immobile in oggetto, essendo parte del fabbricato denominato “nucleo A1” del complesso residenziale condominiale “Coppa di Cielo 2”, ha quale sua pertinenza di proprietà condominiale le strade di lottizzazione e gli spazi comuni esterni, gli impianti tecnologici e le infrastrutture comuni dei servizi elettrici, idrici e fognari di depurazione e scarico delle acque bianche e nere, ecc.. così come dettato dal regolamento di condominio con annesse tabelle dei valori millesimali depositato negli atti del notaio dr. L. Giuliani con verbale in data 19/03/1987 rep.19864, racc.7172 reg.to a Foggia il 26/03/1987 al n. 1300/I e trascritto presso i RR.II. di Lucera il 7/04/1987 al n. 17169 R.P. **(cfr. all.4B)**.

Il bene in oggetto è **tuttora privo di certificato di agibilità e di certificato di prevenzione incendi relativamente al serbatoio di gas g.p.l.**, così come emerge dall’attestato comunale dell’UTC del comune di Peschici prot. n. 1534 del 15/02/2019 **(cfr. all. 5)** e dalla nota prot. n. 8712 del 24/05/2019 del Dirigente l’Ufficio di Prevenzione Incendi dei Vigili del Fuoco di Foggia **(cfr. all. 7A)**.

Lo scrivente CTU ha accertato che l’immobile necessita di lavori di verifica ed adeguamento degli impianti tecnologici al D.M. n. 37/2008 del 22/01/2008 ed alle norme antincendio vigenti, per i quali dovranno prodursi le certificazioni di conformità da allegare alla SCIA di agibilità, e che si descrivono in appresso:



Adeguamento degli impianti tecnologici al D.M. n. 37/08:

- **Relativamente al deposito di gas di petrolio liquefatto (g.p.l.)**, il deposito e le infrastrutture impiantistiche annesse devono rispettare le norme di cui al D.M.14/05/2004 come integrate e modificate dal D.M. 4/03/2014, inoltre per lo stesso occorre presentare SCIA antincendio presso il comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Foggia. Infatti dalla nota prot. n. 8712 del 24/05/2019 (**cf. all.7A**) del responsabile dell'Ufficio Prevenzione dei VV.FF. di Foggia emerge la assenza di qualunque fascicolo di prevenzione incendi relativo al serbatoio di gas de qua istruito presso detto Ufficio. Lo scrivente CTU, abilitato al rilascio di certificazioni qualificate antincendio in quanto iscritto all'Albo del Ministero dell'Interno con n. FGLC 00794 G 00008 ai sensi della L. n. 818 del 7/12/1984, fa rilevare che il deposito di gas g.p.l. non è conforme alla normativa di cui sopra, necessita pertanto di **lavori adeguamento antincendio**, come dettagliati nel computo estimativo nella voce CLE (costo lavori esterni), **il cui costo stimato è di euro 1.050,00**, a cui va aggiunto **il costo stimato della pratica per SCIA antincendio di euro 650,00** comprensivo dei diritti d'ufficio a favore del Comando Provinciale dei VV. FF. di Foggia.
- **Relativamente agli impianti elettrici** occorrerà verificarne puntualmente l'attuale impianto sia internamente che esternamente, sostituendo ed integrando eventualmente quanto esistente (cavidotti, conduttori, impianto di messa a terra, interruttori, prese, apparecchiature elettriche fisse, ecc..), al fine di adeguare il tutto alla normativa vigente, con finale rilascio di certificato di conformità da parte dell'impresa, come per legge. Occorrerà in particolare assicurare il pieno rispetto delle norme di sicurezza in merito al rischio di folgorazione, sia internamente e soprattutto esternamente ove il rischio è molto elevato per la presenza di corpi metallici che potrebbero trovarsi sotto tensione (lanterne, plafoniere, interruttori, prese, cancelli, ecc..), per giunta sotto le intemperie in zona marina con ambiente salmastro. **Il costo complessivo degli adeguamenti degli impianti elettrici stimato dallo scrivente è pari ad euro 1.500,00.**

§ Risposta al quesito 4). LOTTO UNICO

- **Stima del valore di mercato del Lotto Unico**



Al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è preferito utilizzare un metodo di stima sintetico-comparativo, adottando, quali utili riferimenti, la *Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) a cura Agenzia delle Entrate* per il periodo **II semestre 2018 (cfr. all. 9)** perequati con i valori unitari di mercato, acquisiti tramite idonea ricerca presso operatori immobiliari, studi tecnici ed agenzie di intermediazione, praticati nel Comune di **Peschici** per la compravendita di immobili con caratteristiche il più possibile "similari" a quello in esame. Per tener conto delle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, sono stati utilizzati opportuni coefficienti **Re** (coefficiente delle caratteristiche estrinseche: ubicazione rispetto alle zone ad alta densità residenziale e vicinanza al centro urbano, strade da cui è servito, presenza di infrastrutture nelle vicinanze, ecc..) ed **Ri** (coefficiente delle caratteristiche intrinseche: configurazione, posizione di piano, accessibilità da sede stradale e da area di manovra comuni, infissi, impianti, tipo di finiture, stato di conservazione e manutenzione come descritto in risposta al **quesito 3**).

L'applicazione della metodologia su indicata ha consentito di pervenire alla determinazione del seguente valore di mercato:

LOTTO UNICO – APPARTAMENTO E PERTINENZE ESTERNE

Valore pari ad €. **85.000,00 (diconsi euro ottantacinquemila/00)** come risulta dal seguente prospetto riepilogativo:

$$V_m = (V_{urif} \times R_e \times R_i \times S_C) - C_{LE} - C_{LI} - C_{RA} - C_{CSCI} =$$

$$= (\text{€/mq. } 1.275 \times 0.80 \times 0.90 \times \text{mq. } 122,61) - \text{€. } 12.350,00 - \text{€. } 9.400,00 - \text{€. } 500,00 - \text{€. } 5.300,00 = \text{€. } 85.005,98 \text{ che si arrotonda ad €. } 85.000,00, \text{ come da tabella di calcolo excel che segue:}$$

VALORE ESTIMATIVO IMMOBILE OGGETTO DI CTU EI 531-2014									
Sc= Superficie Commerciale vendibile, mq	Vurif= valore unitario rif.to euro/mq	Re= coeff caratt. estrin	Ri= coeff caratt. intrin	Vml=valore di mercato lordo euro	CLE = costo lavori manutentivi-esterni euro	CLI = costo lavori manutentivi-interni euro	CRA = costo regola- rizzazione agibilità euro	CSCI = costo spese condominiali insolute euro	Vm= valore di mercato stimato euro
122,61	1275	0,80	0,90	112.555,98	12.350,00	9.400,00	500,00	5.300,00	85.005,98
									che si arrotonda ad euro 85.000,00

dove i simboli rappresentano:

V_m: valore di mercato dell'immobile oggetto di stima;



V_{urif} : valore unitario di mercato di riferimento relativo ad immobili “ordinari” similari per caratteristiche intrinseche;

R_e: coefficiente delle caratteristiche estrinseche del bene da stimare assunto pari a **0.80** per tener conto che l’immobile esecutato è ubicato in zona periferica fuori dal centro abitato da cui dista circa 0,500 km, inoltre per andare in spiaggia occorre muoversi con l’autovettura o altri mezzi di trasporto;

R_i: coefficiente delle caratteristiche intrinseche assunto pari a **0.90**, per le peculiarità specifiche dell’immobile soprattutto in merito alla altissima dotazione di giardini pertinenziali, mentre si è ipotizzato uno stato di manutenzione ordinario, in quanto i costi per gli interventi di manutenzione sono stati stimati separatamente;

S_C: superficie commerciale vendibile calcolata in accordo alle indicazioni di cui all’allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell’OMI, pari a mq. 122,61, così come dettagliato nella tabella riportata in calce alla risposta al quesito n. 4-bis che segue.

C_{LE}: costo lavori di adeguamento e manutentivi esterni;

C_{LI}: costo lavori di adeguamento e manutentivi interni;

C_{RA}: costo regolarizzazione agibilità;

C_{SCI}: costo spese condominiali insolute.

C_{LE}: il costo dei lavori di adeguamento e manutentivi esterni (influenti sul decoro condominiale) relativi al bene immobile de quo, si stima pari a complessivi **euro 12.350,00**, così come dettagliatamente riporta la tabella del computo metrico estimativo dei costi da detrarre qui riportata per chiarezza espositiva (allegata altresì alla relazione in scala maggiore, cfr. all.10). Detto costo comprende quello del restauro delle opere in c.a. (muretti, recinzioni, aggetti ed intradossi, ecc...), quello relativo al restauro delle facciate ed opere murarie in genere, quello relativo al restauro delle opere in ferro, quello della demolizione-rimozione del terrazzamento abusivo con i serbatoi idrici (i quali sono peraltro inutili, essendo il complesso residenziale de quo dotato di impianto di riserva idrica con autoclave condominiali);

C_{LI}: il costo dei lavori di adeguamento e manutentivi interni (ininfluenti sul decoro condominiale) relativi al bene immobile de quo, si stima pari a complessivi **euro**



9.400,00, così come dettagliatamente riporta la tabella del computo metrico estimativo dei costi da detrarre innanzi detta. Detto costo comprende quello dell'adeguamento alle vigenti norme antincendio del serbatoio di gas g.p.l. e relative infrastrutture edili ed impiantistiche, quello della pratica per SCIA antincendio da presentare al Comando dei Vigili del Fuoco di Foggia comprensivo dei diritti d'ufficio, quello della sostituzione della preesistente caldaia a gas con una nuova più efficiente a condensazione, quello del rifacimento dell'impianto idrico-fognante per bagno e cucina, quello relativo alla verifica-integrazione ed adeguamento dell'impianto elettrico interno-esterno alle norme vigenti, quello del rifacimento di pavimento e rivestimento del bagno, quello relativo all'integrazione dei battiscopa in alcune parti degli ambienti, quello relativo al restauro funzionale degli infissi, quello relativo alla rinnovo delle apparecchiature igienico-sanitarie e delle rubinetterie in ottone cromato;

CRA: il costo per la regolarizzazione dell'agibilità è riportato in risposta al quesito n. 10 ed è pari ad **euro 500,00**, ad esso si rimanda per altri dettagli conoscitivi.

CCSCI: il costo per il pagamento delle spese condominiali insolute, relative agli ultimi due anni antecedenti la redazione di questo elaborato peritale, è riportato in risposta ai quesiti n. 8 e 11 ed è pari ad **euro 5.300,00**, ad esso si rimanda per altri dettagli conoscitivi.

Segue tabella computo metrico estimativo costi da detrarre (cfr. all.10 in scala maggiore):



§ Risposta al quesito 4) – bis. LOTTO UNICO

Nella tabella sottostante sono riportate le superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca dati dell'OMI, con i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze fino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile:

TABELLA SUPERFICI COME DA MANUALE BANCA DATI OMI-CTU EI 531-2014										
Sv=Sup. vani e acc. Diretti, mq	Kv = coeff vani e acc. diretti	Sai=Sup. acc. indiretti non comun.ti, mq	Kai = coeff. acc. Ind. non comunicanti	Sbt=Sup. escl. orn. balconi-terrazzi comunicanti, mq	Kabt = coeff. Balconi e terrazzi, Sbt<=25 mq (comunicanti)	Kabt = coeff. Balconi e terrazzi, Sbt>25 mq (comunicanti)	Sg=Sup. escl. orn. giardini, mq	Kg = coeff. giardini con S<=Sv	Kg = coeff. giardini con S>Sv	Sc= Superficie Commerciale vendibile
83,30	100%	4,00	25%	51,50	30%	10%	1075,00	10%	2%	122,61

§ Risposta al quesito 5). LOTTO UNICO

La fattispecie prevista dal **quesito 5)** non ricorre in quanto I **BENI OGGETTO DI ESECUZIONE SONO DI ESCLUSIVA PROPRIETÀ DELLA SIG.RA**

[REDACTED] – PROPRIETÀ 1 / 1.

§ Risposta al quesito 6). LOTTO UNICO

Individuazione e descrizione del LOTTO UNICO:

Piena proprietà dell'appartamento sito in Peschici (FG) in località "Coppa di Cielo", Strada Provinciale n. 52 Peschici-Vieste, al piano rialzato del fabbricato denominato "nucleo A1" del complesso residenziale "Coppa di Cielo 2", distinto con il numero interno 10 (dieci), composto di tre vani ed accessori di angolo cottura, bagno, piccolo disimpegno ed annessi circostante balcone a livello e circostanti ampi giardini al piano terra costituenti esclusiva pertinenza dello stesso appartamento, censito in catasto fabbricati del Comune di Peschici come segue:

Foglio: 6, Particella: 217, Sub.: 11, Indirizzo: LOCALITA' COPPA DI CIELO, Piano: Terra, interno: 10, Categoria: A/7, Classe:1, Consistenza: 5 vani, Superficie Catastale: **Totale 115 mq - Totale escluso aree scoperte 84 mq**, Rendita: **Euro 258,23**.

In confine con spazi di uso comune ed appartamento interno 9 (nove) dello stesso "nucleo A1", salvo altri e migliori confini.

Il prezzo base è pari ad euro 85.000,00(euro ottantacinquemila/00).

§ Risposta al quesito 7). LOTTO UNICO



Stato di possesso

Come risulta già agli atti d'ufficio della procedura esecutiva de qua, l'appartamento e le relative pertinenze esterne oggetto della E.I. de qua costituente questo **Lotto Unico** erano occupati dal sig. ██████████ ma dal 17/05/2018 sono stati liberati dal dr. Gianluca Parisi (**cf. verbale di liberazione di all.1A**) nominato Custode Giudiziario dal sig. G.E. dott.ssa F. Mari con decreto di nomina e contestuale ordinanza di liberazione del 7/05/2018.

Invero come risulta dal verbale di accesso e inventario agli atti della E.I. la liberazione dell'immobile è stata effettuata forzando e poi sostituendo le serrature da parte del fabbro sig. Mastromatteo Domenico li convocato, unitamente allo scrivente che così poteva finalmente accedere all'interno dell'immobile per effettuare i necessari riscontri, nonché per i rilievi metrici e fotografici fino a quel momento impediti dall'assenza dell'esecutato sig. ██████████ e/o di suoi incaricati, nonostante le notifiche di accesso con raccomandate AR internazionali inoltrategli dal CTU e regolarmente ritirate dallo stesso, effettuate per ben tre volte come da formalità di legge (**cf. verbali di a.p. di all.1**).

§ Risposta al quesito 8). LOTTO UNICO

Il bene non è gravato da formalità, salvo quelle per cui è in corso la esecuzione immobiliare de qua, e non è gravato da vincoli ed oneri di nessun genere che limitano la piena fruibilità del cespite, salvo quelli derivanti dalle obbligazioni condominiali disciplinate dal regolamento di condominio con annesse tabelle dei valori millesimali depositato negli atti del notaio dr. L. Giuliani con verbale in data 19/03/1987 rep.19864, racc.7172 reg.to a Foggia il 26/03/1987 al n. 1300/I e trascritto presso i RR.II. di Lucera il 7/04/1987 al n. 17169 R.P. (**cf. all. 4B**).

Si precisa che all'immobile esecutato corrisponde una quota di comproprietà del valore di **35,45 millesimi**, come riporta la tabella "A" annessa al regolamento condominiale di cui prima, e che le **spese condominiali ordinarie annuali** ad esso relative ammontano a circa **2650,00 euro/anno**, e che le **spese condominiali scadute e non pagate** negli ultimi due anni anteriori alla data di questa relazione **ammontano a circa 5.300,00**.

§ Risposta al quesito 9). LOTTO UNICO



Non vi sono formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale che necessitano di essere cancellati, o che risultano non opponibili all'acquirente, salvo i pignoramenti trascritti dal Condominio Coppa di Cielo 2 per cui è in corso la procedura esecutiva de qua.

§ Risposta al quesito 10. LOTTO UNICO

Lo scrivente al fine di accertare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene ha effettuato ricerche degli atti d'ufficio comunali della pratica edilizia de qua ed ha richiesto copia degli atti medesimi (**cfr. attestato UTC Peschici di all. 5**), da essi emerge che: l'immobile de quo ricade nel NUCLEO II del complesso residenziale realizzato dalla "CO.GE – COSTRUZIONI GENERALI – SRL" di Foggia in attuazione di Piano di Lottizzazione convenzionata denominato "**Coppa di Cielo**", in particolare detto appartamento (ed il fabbricato in cui ricade) è stato realizzato con concessione edilizia n.16 del 23/09/1982, successiva variante in corso d'opera n. 24 del 19/05/1986, con inizio lavori dell'8/11/1982 ed ultimazione degli stessi del dicembre 1985, inoltre con istanza prot. n. 2535 del 2/04/1986 veniva presentata richiesta di condono edilizio ex Legge n. 47/1985, a cui seguiva il rilascio della relativa concessione edilizia in sanatoria n. 35/1995, non risulta invece rilasciata la dichiarazione di agibilità (N.B.: la c.e. in sanatoria è relativa ai soli piani seminterrati-terra, la u.i. de qua è al piano rialzato, pertanto è esclusa da detto titolo abilitativo in sanatoria).

Con accesso agli atti d'ufficio del Genio Civile di Foggia del 15/05/2019, come altresì riportato nella nota prot. n. 8337-2019 del 22/05/2019 (**cfr. all.6**) pervenuta da detto ufficio, è stato accertato che le opere in c.a, relative al fabbricato de quo sono state denunciate ai sensi della Legge n.1086/1971 ed acquisite al n.931 di pratica, con prot. n.26812 del 4/10/1982, dette strutture portanti sono state ultimate il 14/02/1984 e collaudate il 21/11/1984 dall'ing. L. La Porta.

Dalle ricerche svolte è emerso che non è stata ancora rilasciata l'agibilità, occorre quindi presentare una **SCIA di agibilità** il cui **costo** stimato è pari ad **euro 500,00 complessivi**, comprensivi di onorario professionale per tecnico abilitato per euro 450 e diritti di segreteria comunali di euro 50,00, dovranno allegarsi le certificazioni di conformità come prescrivono le leggi vigenti sugli impianti tecnologici, rilasciate da ditte



impiantistiche abilitate, previa verifica di funzionalità ed adeguamento degli stessi impianti da parte delle medesime ditte, i cui costi sono stati stimati nel computo metrico estimativo riportato in risposta al quesito n.4, ed allegato in scala maggiore alla presente **(cfr. all. 10)**.

§ Risposta al quesito 11). LOTTO UNICO

Vi è obbligo di produrre l'APE per l'appartamento de quo, ai sensi della normativa vigente, che dalle ricerche effettuate risulta inesistente, ed ove esistente sarebbe comunque scaduto per mancanza di manutenzione della caldaia a gas che alimenta la u.i. de qua, la caldaia è altresì priva di libretto di impianto e versa in uno stato di abbandono totale così come l'immobile esecutato.

Pertanto lo scrivente ritenendo necessaria la predisposizione dell'APE per l'immobile de quo censito in Catasto del Comune di Peschici al Foglio n. 6 p.lla 217 sub. 11, ha redatto la relativa asseverazione e l'Attestato di Prestazione Energetica che è stata inviato a mezzo p.e.c. alla Regione Puglia così come da norma, detta documentazione viene allegata alla presente relazione peritale per farne parte integrante e sostanziale **(cfr. all.8, 8A, 8B)**.

In riscontro ai punti **a, b, c, d, e** ed **f**, si evidenzia quanto segue:

- **a-b**: il bene immobile è accatastato, la planimetria in atti catastali **(cfr. planimetria di all. 2A)** è esattamente corrispondente allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo **(cfr. planimetria dello stato di fatto u.i. di all. 3B)**, pertanto non è necessario presentare in Catasto nessuna planimetria aggiornata dell'immobile de quo e nessuna dichiarazione di variazione catastale con procedura Docfa;
- **c**: il bene immobile è stato realizzato dopo il 1/09/1967, e precisamente con concessione edilizia n.16 del 23/09/1982 e successiva variante in corso d'opera n.24 del 19/05/1986 **(cfr. all. 5)**;
- **d**: esso è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione, ed è conforme con quanto assentito con i titoli abilitativi di cui



prima, è però **privo di agibilità** e per essa è necessario presentare SCIA di agibilità **del costo di euro 500,00**. Si precisa che l'esecutato dopo l'acquisto dell'immobile in oggetto ha realizzato nel grande giardino un terrazzamento abusivo di cui si dirà al punto **e** che segue:

- **e**: unica opera abusiva è il terrazzamento realizzato altresì senza il consenso degli altri condomini nell'ampio giardino, su di esso sono ubicati anche i serbatoi per riserva idrica. Di esso è prevista la totale demolizione-rimozione con ripristino dello stato dei luoghi originario (a giardino), in quanto essa è molto meno onerosa dell'eventuale sanatoria. Infatti essa richiederebbe oltre ai costi comunali della SCIA in sanatoria anche i costi per sanzioni amministrative, nonché ulteriori costi per la realizzazione di opere di adeguamento strutturale antisismico delle opere murarie che lo sostengono, che sono già precarie e lesionate notevolmente. Il costo di tale demolizione-rimozione è stimato pari ad euro 1890,00, come riportato dettagliatamente nella tabella del **computo metrico estimativa dei costi da detrarre** riportata in risposta al quesito "4)", ed allegata in scala maggiore a questa relazione (**cf. all.10**).

- **f**: non ricorre, non è immobile oggetto di edilizia convenzionata.

§ Risposta al quesito 12). LOTTO UNICO

La fattispecie prevista dal **quesito 12)** non ricorre in quanto non si tratta di fabbricato urbano ad uso residenziale avente le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, inoltre non sono occupati dall'esecutato a titolo di abitazione principale, né lo stesso è mutuatario insolvente, derivante il debito dal mancato pagamento di rate condominiali e spese consequenziali varie.



RIEPILOGO LOTTO UNICO

<i>Tipologia del bene:</i>	Porzione di fabbricato urbano.
<i>Descrizione sommaria:</i>	Appartamento sito in Peschici (FG) in località "Coppa di Cielo", al piano rialzato del fabbricato denominato "nucleo A1" del complesso residenziale "Coppa di Cielo 2", distinto con il numero interno 10 (dieci), composto di tre vani ed accessori di angolo cottura, bagno, piccolo disimpegno ed annessi circostante balcone a livello e circostanti ampi giardini al piano terra costituenti esclusiva pertinenza dello stesso appartamento.
<i>Comune di ubicazione:</i>	Peschici (FG).
<i>Frazione:</i>	
<i>Via o Località:</i>	Strada Provinciale n. 52 Peschici-Vieste, Località Coppa di Cielo snc.
<i>Confini:</i>	In confine con spazi di uso comune ed appartamento numero interno 9 (nove) dello stesso "nucleo A1", salvo altri e migliori confini.
<i>Estensione:</i>	Superficie commerciale vendibile mq 122,61.
<i>Dati catastali:</i>	Comune di PESCHICI, Provincia di FOGGIA, Foglio: 6, Particella: 217, Sub.: 11 , Indirizzo: LOCALITA' COPPA DI CIELO, Piano: Terra, interno: 10, Categoria: A/7, Classe:1, Consistenza: 5 vani, Superficie Catastale: Totale 115 mq - Totale escluso aree scoperte 84 mq, Rendita: Euro 258,23.
<i>Proprietario:</i>	Sono di "proprietà 1/1" della sig.ra ██████████ nata in ██████████ il ██████████ ██████████ codice fiscale ██████████ in regime di separazione dei beni e deceduta il ██████████ per la quale nessuno ha aperto la successione né ha trascritto atto di accettazione di eredità.
<i>Titolo di provenienza:</i>	<p>1)- in ragione di 1/2 (un mezzo) per acquisto fatto in regime di comunione legale dei beni con il signor ██████████ nato a San Giovanni Rotondo il ██████████ codice fiscale ██████████ in virtù di atto di compravendita autenticato dal rogito del Notaio Clorinda Calderisi di Foggia in data 22 aprile 1987, Repertorio n. 411, registrato a Foggia il 5 maggio 1987 al n. 500 e trascritto ivi in data 14 maggio 1987 ai nn. 3701/18124;</p> <p>2)- in ragione del residuo mezzo in virtù di atto di donazione da parte del citato coniuge con atto a rogito del Notaio Frumento Giannino del 20 novembre 1992, Repertorio n. 18866, registrato a Manfredonia il 7 dicembre 1992 al n. 2020, trascritto a Lucera in data 16 dicembre 1992 ai numeri 10087/8542.</p> <p>Precisazioni: L'immobile esecutato in oggetto comprende ogni sua accessione, pertinenza e dipendenza, compresi tutti gli obblighi, gli oneri, le limitazioni, i vincoli, le servitù, le riserve, i diritti e le destinazioni derivanti dalla normativa edilizia vigente per la zona, dai progetti e dalla concessione edilizia, dalla convenzione di lottizzazione a ministero del Segretario Comunale dr. Pellegrini del 10/11/1973 (e relativo atto aggiuntivo ad essa allegato) reg.ta a Foggia il 13/03/1975 al n.3790 e dall'atto d'obbligo per notar L. Giuliani del 2/09/1982, reg.to a Foggia il 3/09/1982 al n.1052/II, nonché dal regolamento di condominio con annesse tabelle dei valori millesimali depositato negli atti del notaio dr. L. Giuliani con verbale in data 19/03/1987, rep. n.19864, racc. n.7172 reg.to a Foggia il 26/03/1987 al n. 1300/I e trascritto presso i RR.II. di Lucera il 7/04/1987 al n. 17169 R.P.</p>
<i>Stato di comproprietà:</i>	Nessuno.
<i>Iscrizioni e trascrizioni gravanti:</i>	a)- Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare eseguita in data 23 agosto 2012 al n.6381 del R.G. e al n.5193 del R.P., emesso dal Tribunale di Lucera il 26 giugno 2012, Repertorio n. 756/2012, a favore del



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

📧: geom.masciopgiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

	Condominio "Coppa di Cielo 2", sede in Peschici, codice fiscale 93005660712; b)- Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare eseguita in data 13 ottobre 2014 al n.7608 del R.G. e al n.6267 del R.P., emesso dal Tribunale di Foggia il 19/09/2014, Repertorio n. 4880/2014, a favore del Condominio "Coppa di Cielo 2", sede in Peschici, codice fiscale 93005660712.
<i>Stato di occupazione:</i>	L'immobile è stato liberato il 17/05/2018 dal Custode Giudiziario designato dr. Gianluca Parisi, che ne detiene le chiavi d'accesso.
<i>Regolarità urbanistico edilizie:</i>	L'immobile è regolare, per esso non occorre procedere alla presentazione in comune di nessuna SCIA edilizia in sanatoria, non vi sono oneri da sostenere. Si precisa che nel giardino pertinenziale è invece presente un terrazzamento abusivo che va demolito, previa trasmissione al Comune di una Cila per demolizione di manufatti abusivi. Gli oneri da sostenere sono riportati in risposta ai quesiti n. 4, 10 e 11.
<i>Conformità catastale</i>	Conforme, non occorre procedere alla presentazione in Catasto di nessuna Dichiarazione di Variazione con procedura Docfa, non vi sono oneri da sostenere.
<i>Abitabilità ed agibilità:</i>	Non esiste, occorre presentare SCIA di agibilità, gli oneri da sostenere sono riportati in risposta ai quesiti n. 4, 10 e 11.
<i>Valore dei beni a base d'asta:</i>	€. 85.000,00 (euro ottantacinquemila/00), diritti di proprietà 1/1.

Tanto si rassegna in ossequio al gradito incarico ricevuto.

Foggia, 25 maggio 2019

Il CTU
Geom. Giuseppe Masciopinto

