

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**Ufficio Espropriazioni Immobiliari**  
**Giudice: Dott.ssa Stefania RIGNANESE**

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

**Espropriazione immobiliare promossa da:**  
**ISEO      GIÀ      UNIONE      BANCHE**  
**ITALIANE EX ART 111 CPC**

**contro**

**i sig.ri** [REDACTED] [REDACTED] **e** [REDACTED]  
[REDACTED].

**N. 444 / 2018 R.G. Esec.**

**RELAZIONE**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il C.T.U.: Geom. Michele DI BRISCO  
Via Taranto n. 5 - 71121 FOGGIA -  
Cell. 328/2714138  
pec: michele.dibrisco@geopec.it

Data: 21.04.2021



**TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**  
**- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -**  
**Giudice Dell'Esecuzione: Dott.ssa Stefania RIGNANESE**

\*\*\*\* ^ \*\*\*\*

Espropriazione immobiliare promossa da:  
**ISEO GIA' UNIONE BANCHE ITALIANE EX ART.**  
**111 CPC**

**C/**

Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

**N. 444 / 2018 R.G. Esec.**

➤ **Premessa:**

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Claudio CARUSO, con Ordinanza del 11.01.2021 nominava il sottoscritto, Geom. Michele DI BRISCO, Esperto / C.T.U. nell'espropriazione immobiliare in oggetto, fissando per la comparizione, giuramento e preposizione dei quesiti l'Udienza del 21.01.2021.

In sede d'Udienza del 21.01.2021, adempiute tutte le formalità di rito, venivano posti al sottoscritto i quesiti, come da verbale di comparizione dell'esperto, agli atti della procedura in oggetto.

➤ **Accertamenti:**

Come fissato a mezzo pec e raccomandata postale A/R, inviate alle parti interessate alla procedura in oggetto, il sottoscritto comunicava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 12.02.2021, alle ore 10,00, con incontro presso gli immobili, oggetto di pignoramento, siti nel Comune di Orta Nova (FG), costituiti da un appartamento e dal box-auto di pertinenza, facenti parte dello stesso stabile condominiale ubicato in interno Via J. F. Kennedy n. 19 e n. 22 – Lotto 301.



In occasione del sopralluogo, oltre al sottoscritto C.T.U., erano presenti il sig. ██████████, unitamente al proprio legale avv. Paolino Caporale, il quale rappresentava, al sottoscritto C.T.U., che sin dall'inizio dell'anno 2018 aveva compromesso con gli esecutati, sig.ri ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████, la compravendita dei beni pignorati, appartamento in primo piano e box – auto a piano terra, nulla sapendo che i predetti immobili fossero oggetto di esecuzione.

Lo stesso sig. ██████████ dichiarava che all'atto del compromesso ebbe a corrispondere ai proprietari la somma di € 25.000,00= (Venticinquemila /00), salvo ulteriormente precisare le modalità inerenti la stipula definitiva della compravendita.

Nessuna delle parti interessate, alla procedura esecutiva, era presente al sopralluogo.

Il sig. ██████████ si dichiarava, altresì, detentore delle chiavi di accesso ai beni pignorati, quali l'appartamento e il box – auto. Lo stesso consentiva l'accesso all'interno dell'appartamento, in primo piano, mentre non era possibile accedere all'interno del box – auto, a piano terra, in quanto, la serratura di quest'ultimo risultava bloccata.

Pertanto, il sottoscritto procedeva ad ispezionare l'esterno e l'interno dell'appartamento in primo piano, ove veniva eseguito il rilievo fotografico e planimetrico.

L'appartamento, al momento del sopralluogo, si presentava inutilizzato, quindi, libero e vuoto da cose. L'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, era in disuso, non allacciato alla rete del gas e privo del libretto di impianto. Appunti di quanto accertato venivano presi su fogli a parte.



Alle ore 10,00, dello stesso giorno 12.02.2021, le operazioni peritali venivano momentaneamente sospese e rinviate al giorno 20.02.2021 per la sola ispezione del box – auto a piano terra.

Come successivamente comunicato a mezzo pec, telefono e raccomandata postale A/R, le operazioni peritali veniva riprese il giorno 24.02.2021, alle ore 10,00, presso il box – auto, oggetto di pignoramento, sito in Orta Nova (FG) nello stabile condominiale di Via interno J. F. Kennedy n. 19 / 22.

Qui, oltre al sottoscritto C.T.U., erano presenti nuovamente il sig. ██████████, unitamente al proprio legale avv. Paolino Caporale, come già qualificatisi nel precedente verbale.

Nessuno delle altre parti, interessate alla procedura, era presente.

Il predetto sig. ██████████, in possesso delle chiavi del box – auto, consentiva al sottoscritto di accedere all'interno dello stesso, ove veniva effettuato il rilievo planimetrico e fotografico.

Anche il box – auto si presentava libero e vuoto da cose. All'interno dello stesso vi era la presenza dell'autoclave, per l'approvvigionamento idrico, collegato al sovrastante appartamento pignorato. Appunti di quanto ispezionato venivano presi su fogli a parte.

Il sig. ██████████ consegnava al sottoscritto copia del contratto - scrittura privata contenente la promessa di vendita dei beni pignorati (appartamento e box – auto), così come dallo stesso dichiarato.

Lo stesso dichiarava, nuovamente, di aver corrisposto ai debitori eseguiti la somma di € 25.000,00= (Venticinquemila/00) con impegno a chiudere l'atto di acquisto entro la data del 31.12.2019. Il sig. ██████████ si riservava di esibire l'originale, del contratto – scrittura privata, nelle sedi competenti.



Il sottoscritto alle ore 10,30, dello stesso giorno 24.02.2021, ritenuto d'aver acquisito tutti gli elementi necessari a dare risposta ai quesiti, dichiarava chiuse le operazioni peritali (vedasi verbali di sopralluogo - allegato A e comunicazioni di invito ai sopralluoghi - allegato N).

Per quanto attiene tutte le dichiarazioni del sig. ██████████, riportate nei verbali di sopralluogo, il sottoscritto in data 11.03.2021 depositava apposita istanza al Giudice dell'Esecuzione, con l'allegata copia del contratto - scrittura privata consegnata dal predetto sig. ██████████ (vedasi allegato M).

Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Stefania Rignanese, esaminata l'istanza del sottoscritto e ritenuto che la scrittura privata di cui alla menzionata istanza non sia opponibile alla presente procedura, disponeva il proseguirsi delle operazioni stima, concedendo giorni novanta (gg. 90), dalla comunicazione, per il deposito dell'elaborato peritale (vedasi l'Allegato M).

Come disposto dal Giudice il sottoscritto proseguiva le operazioni peritali finalizzate alla stima dei beni pignorati. In particolare, venivano compiuti ulteriori accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Ufficio Territorio Provinciale - Catasto Fabbricati e Servizio di Pubblicità Immobiliare e presso tecnici ed operatori del mercato immobiliare, operanti nel Comune di Orta Nova (FG), ciò al fine di accertare i più probabili valori di mercato per beni aventi caratteristiche similari a quelli in esame.

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**RISPOSTA AI QUESITI**



Sulla base dello studio degli atti, costituenti la procedura in oggetto, dei sopralluoghi effettuati e delle indagini esperite presso i pubblici uffici, si è in grado di riferire quanto appresso segue.

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

## **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.**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emerso che la documentazione ipo - catastale, di cui all'art. 567 – comma 2 – c.p.c., **è completa.**

Agli atti, della procedura in esame, è allegata la certificazione notarile a firma del Notaio, dott. Sergio CAPPELLI, datata 02.11.2018 (vedasi l'allegato I).

Il sottoscritto, a completamento della presente relazione, ha acquisito l'atto di provenienza della proprietà, in capo ai debitori



esecutati, notar dott. Nicola Specchio del 27.06.2011 di repertorio n. 168566, che si allega alla presente relazione alla lettera L.

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

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

ooooo \* oooooo

I beni, oggetto di pignoramento, costituiti dall'appartamento in primo piano – scala A – interno n. 1 e dal box – auto di pertinenza a piano terra, fanno parte dello stesso fabbricato condominiale denominato “Lotto 301”, sito in Orta Nova (FG) con accesso comune dalla Via interno J. F. Kennedy n. 19 e n. 22, in catasto fabbricati censiti rispettivamente al foglio n. 23 – particella n. 1842 – subalterni n. 3 (box – auto senza civico) e n. 8 (appartamento con ingresso dai civici nn. 19 e 22).

Detti beni, nel ventennio anteriore al pignoramento, sono stati interessati dalle seguenti vicende traslative:

- ❖ Ai debitori esecutati, sig.ri coniugi [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



██████████, i beni pignorati sono pervenuti in proprietà, ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, a seguito della stipula dell'atto di compravendita notar dott. Nicola Specchio del 27.06.2011 di repertorio n. 168566 e raccolta n. 14196, registrato a Cerignola (FG) il 29.06.2011 al n. 2367 / 1T e trascritto a Foggia il 01.07.2011 al n. 15189 del registro generale e al n. 10323 del registro particolare, per acquisto fattone dai precedenti proprietari: - sig.ri ██████████

██████████

██████████;

- ❖ Ai predetti precedenti proprietari, coniugi sig.ri ██████████ ██████████, i beni pignorati sono pervenuti in proprietà, ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, a seguito della stipula dell'atto di compravendita notar dott. Paolo Simonetti del 14.06.2007, di repertorio n. 5316 e raccolta n. 3907, registrato a Cerignola il 15.06.2007 al n. 2095 / 1T e trascritto a Foggia il 16.06.2007 al n. 15310 del registro generale e al n. 10505 del registro particolare, per acquisto fattone dai precedenti proprietari dei beni pignorati, quali:

1) ██████████

██████████

██████████

██████████

██████████

██████████

██████████

██████████



- ❖ Ai predetti precedenti proprietari sig.ri [REDACTED] (quota 12/18), [REDACTED] i beni pignorati sono pervenuti in proprietà, secondo le quote sopra riportate, a seguito di Denuncia di Successione apertasi il 09.07.2005, presentata all'Ufficio del Registro di Asti in data 30.03.2006 – classificata al n. 3 – volume 1941, trascritta a Foggia il 05.06.2006 ai numeri 13603 / 9275, in seguito alla morte del sig. [REDACTED] [REDACTED], rispettivamente marito della sig.ra [REDACTED] e padre dei germani [REDACTED] e [REDACTED].
- ❖ Al sig. [REDACTED] alla moglie sig.ra [REDACTED] gli immobili pignorati sono pervenuti in proprietà, per la complessiva quota di 1/1, in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'atto di cessione autenticato nelle firme dal notaio dott. Bruno Di Carlo di Foggia, in data 04.06.2003, di repertorio n. 26199, registrato a Foggia il 20.06.2003 al n. 1435 e trascritto a Foggia il 14.06.2003 ai numeri 14522 / 11078, per acquisto fattone dallo Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia - P.IVA:00131190712;
- ❖ Al predetto Istituto Autonomo per le Case Popolari di Foggia i beni pignorati sono pervenuti con acquisto del suolo sopra il quale sono stati edificati i beni pignorati (appartamento e box – auto), con Licenza Edilizia n. 81 del 22.11.1969 rilasciata dal Comune di Orta Nova, giusta costituzione catastale n. 33.1/1989 del 24.05.1989, identificato detto suolo al foglio n. 23 – particella n. 1842, con D.P.R. 1036 del 30.12.1972.



oooooo A oooooo

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 avvenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

oooooo \* oooooo

Dalla verifica della documentazione ipo – catastale, **si è accertata la corrispondenza** tra gli attuali dati catastali degli immobili pignorati e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

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;

Sulla base di quanto è stato possibile verificare ed accertare, non esistono ulteriori procedure, gravanti sui medesimi immobili, oltre quella già descritta in oggetto.

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

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



\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

I debitori esecutati, sig.ri coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], hanno acquistato gli immobili pignorati (appartamento e box – auto) **in regime di comunione legale dei beni ciascuno per la quota di proprietà di 1/2 (vedasi il titolo di provenienza - atto di acquisto - Allegato L).**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**2) All'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

I beni, oggetto di espropriazione immobiliare, di proprietà dei coniugi sig.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/2, in regime di comunione legale dei beni, sono ubicati nel Comune di Orta Nova (FG), e fanno parte dello stesso stabile condominiale sito in interno Via J. F. Kennedy nn. 19 e 22 - Lotto 301 – Scala A, con ulteriore accesso pedonale e carrabile da Via IV Novembre snc, come di seguito indicato:

1. Appartamento, ad uso abitazione, avente accesso da corte e dai portoni comuni di interno Via J. F. Kennedy nn. 19 e 22 - Lotto 301 - posto al piano primo della scala A, distinto con il numero di interno 1 (uno), composto, nel suo insieme da ingresso – soggiorno – cucina, n. 4 (quattro) camere, corridoio / disimpegno, bagno e piccolo vano lavanderia, con annessi n. 4 (quattro) balconi.

La superficie lorda coperta pari a circa mq. 121,70 ed utile netta calpestabile pari a circa mq. 103,50. I quattro balconi annessi hanno



una superficie complessiva di circa mq. 16,80. L'altezza interna è pari a m. 2.80.

Lo stabile in cui è inserito l'appartamento, in esame, è privo di ascensore.

2. Box – auto a piano terra, senza numero civico, di pertinenza ed uso esclusivo del suddetto appartamento (punto 1.), avente accesso da corte e porticato comune dello stabile di interno Via J. F. Kennedy n. 19 / 22 – Lotto 301, composto da un unico vano rettangolare con accesso carrabile.

La superficie lorda commerciale è pari a circa mq. 17,00, quella utile interna e pari a circa mq. 13,50. L'altezza interna è pari a m. 2.80.

ooooo \* ooooo

Dettagliatamente, l'accesso all'appartamento e al box – auto, è garantito dal cancello comune, con le altre palazzine, di tipo pedonale e carrabile, prospiciente su Via J. F. Kennedy. Dopo l'ingresso dal cancello comune, attraverso il camminamento nella corte comune, si raggiunge:

- a) La zona di porticato condominiale, a piano terra, ove sono ubicati il due portoni di ingresso comuni distinti dal n. 19 e n. 22 - Scala A - dante accesso all'appartamento in 1° piano, con porta di ingresso posta di fronte a destra salendo le scale (vedasi foto nn. 1 – 2).
- b) la zona di porticato condominiale, a piano terra, ove è ubicato il cancello in ferro di ingresso tramite cui si accede al box – auto a piano terra, posto sottostante il predetto appartamento. Il box – auto è senza numero civico.

Detti immobili, come innanzi già detto, hanno un ulteriore accesso pedonale e carrabile da Via IV Novembre snc., ove, sempre attraverso il



percorrimento della corte comune, si raggiunge la palazzina - scala A - in cui, l'appartamento e il box – auto, sono ubicati.

Per quanto sopra, vedasi l'elaborato **planimetrico catastale**, con l'attribuzione **della corte comune e dei beni comuni non censibili condominiali** (allegato D).

Attualmente, i predetti immobile (appartamento e box – auto), risultano censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Orta Nova (FG) in ditta:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] - proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] [REDACTED];
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] - proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] [REDACTED];

con i seguenti estremi catastali:

**1) Appartamento:**

- Foglio n. 23; - particella n. 1842; - subalterno n. 8; - zona censuaria 1; - categoria A/3; - classe 3; - vani: 5,5; - superficie catastale totale: mq. 129; - superficie catastale escluse le aree scoperte: mq. 124; - Rendita Catastale: € 397,67; - Via IV Novembre snc (attualmente anche interno Via J. F. Kennedy n. 19 e n. 22); - piano primo; - interno n. 1;- Lotto 301; - scala A.

**2) Box – auto:**

- Foglio n. 23; - particella n. 1842; - subalterno n. 3; - zona censuaria 1; - categoria C/6; - classe 4; consistenza: mq. 13; - superficie catastale totale mq. 17; - Rendita Catastale: € 45,32; - Via IV Novembre snc (attualmente anche interno Via J. F. Kennedy snc); - piano terra; - Lotto 301; - scala A.



L'appartamento confina con vano scala e, proseguendo in senso orario, con altro appartamento, stesso piano scala A, censito con il sub. n. 9 e con corte comune per tre lati, fatti salvi altri e migliori confini.

Il box – auto confina con porticato condominiale e, successivamente proseguendo in senso orario, con altro box – auto sub. 2 della stessa scala A, con corte comune e con vano scala A (portone civico 19 / 22), fatti salvi altri e migliori confini.

La palazzina – Scala A, ove sono ubicati gli immobili pignorati, è composta, nel suo insieme, da piano terra, ad uso boxes – auto, e da n. 2 (due) piani superiori, adibiti ad abitazioni, il tutto oltre i porticati a piano terra e alle sovrastrutture condominiali in terzo piano.

Attualmente, in catasto fabbricati, la toponomastica risulta parzialmente errata, in quanto, riporta solo l'accesso da Via IV Novembre snc - e non anche l'accesso da Interno Via J. F. Kennedy n.19 / 22 -.

Si precisa, che l'appartamento e il box – auto **non possono essere venduti separatamente**, in quanto, vi è il vincolo di pertinenza.

Pertanto, il Lotto sarà costituito **dalla vendita unica dell'appartamento con l'annesso box – auto di pertinenza.**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Detto appartamento e box – auto di pertinenza esclusiva, dovranno intendersi trasferiti, in un unico Lotto, a corpo e non a misura, con ogni: accessione, accessorio, adiacenza, pertinenza condominiale, comunione, vincoli ed oneri, diritto, ragione e azione, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nulla escluso o eccettuato, compresi i valori proporzionali degli immobili con riferimento alle parti comuni condominiali del fabbricato, con tutte le precisazioni di cui al titolo di provenienza (Vedasi l'allegato L).



\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**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 satellitare 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 staggito;**

Il sottoscritto, in ottemperanza al presente quesito, ha provveduto all'esatta individuazione degli immobili, oggetto di pignoramento, tramite la mappe catastale, in scala 1:1000 (SOGEI), e della orto foto satellitare reperita dal portale WEB dello Sportello Telematico della Provincia di Foggia. In tal modo, si sono localizzati, in maniera univoca e certa, i beni staggiti (vedasi gli Allegati G - H).

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**3) Alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, e 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.**

\*\*\*\*\* A \*\*\*\*\*

**APPARTAMENTO, IN PRIMO PIANO, AD USO ABITAZIONE.**

ooooo \* ooooo

Trattasi di un appartamento, ad uso abitazione, avente accesso dai due portoni comuni di interno Via J. F. Kennedy n. 19 e n. 22 - Lotto 301 - posto al piano primo della scala A, distinto con l'interno n. 1 (uno).

L'accesso, all'appartamento è garantito dal cancello comune, con le altre palazzine, di tipo pedonale e carrabile, prospiciente su Via J. F. Kennedy. Dopo l'ingresso dal cancello comune, attraverso il camminamento nella corte comune interna recintata, si raggiunge la zona di porticato condominiale, a piano terra, ove sono ubicati i portoni di ingresso comune distinti dal n. 19 e n. 22 - Scala A.

Ulteriore accesso è previsto da Via IV Novembre snc, ove è ubicato un cancello pedonale e carrabile, simile a quello prospiciente sulla predetta Via J. F. Kennedy.

All'appartamento in esame, in primo piano, si accede dalla porta di ingresso posta di fronte a destra salendo le scale

Detto appartamento, si compone, nel suo insieme, di ingresso – soggiorno – cucina, n. 4 (quattro) camere, corridoio / disimpegno, bagno e piccolo vano lavanderia, con annessi n. 4 (quattro) balconi.

La superficie lorda coperta dell'appartamento è pari a circa mq. 121,70=, mentre i quattro balconi hanno una superficie complessiva di circa mq. 16,80, il tutto corrispondente ad una **superficie lorda commerciale vendibile pari a circa mq. 126,74=**, così come di seguito determinata:



□ Appartamento:	mq. 121,70=
□ Balconi: mq. 16,80 x 0,30:	<u>mq. 5,04=</u>
<b>Totale superficie lorda commerciale</b>	<b>mq. 126,74=</b>

La superficie dei balconi è stata raggugiata / omogeneizzata, a quella dell'appartamento, nella misura del 30%.

La relativa superficie utile interna netta calpestabile è pari a circa mq. 103,50. L'altezza interna dell'appartamento è pari a circa m. 2,80.

La superficie totale lorda commerciale vendibile, dell'appartamento in oggetto, è costituita dalla superficie netta calpestabile, a cui è stata aggiunta il 100% della superficie dei muri interni ed esterni (questi ultimi verso la corte comune) e la superficie del 50% dei muri esterni confinanti con le proprietà di terzi e con il vano scala A, con l'ulteriore aggiunta della superficie dei balconi di mq. 16,80 raggugiata, a quella dell'appartamento, nella misura del 30%, il tutto in conformità al quanto stabilito dall'OMI.

Le caratteristiche di rifiniture dell'appartamento sono da considerarsi di tipo economico, realizzate da oltre 20 – 25 anni, le più rappresentative sono le seguenti:

- pavimenti in piastrelle di ceramica; rifinitura delle pareti e soffitti con intonaco del tipo civile liscio e dipintura; rivestimento delle pareti della cucina e del bagno in piastrelle di ceramica; infissi interni in legno ed esterni in alluminio anodizzato muniti di tapparelle in pvc e persiane in alluminio; impianti tecnologici esistenti: elettrico, idrico - sanitario, fognario e di riscaldamento del tipo con caldaia autonoma esterna e radiatori; autoclave ubicata nel box – auto di pertinenza ecc.. Gli apparecchi igienico - sanitari esistenti nel bagno sono costituiti da: tazza, lavabo, bidè e vasca, tutti completi di rubinetterie e funzionanti.



Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37. Di ciò, è stato tenuto in debito conto nella successiva stima dell'immobile, detraendo, nella misura percentuale del **8,00% del valore totale**, il costo per l'adeguamento degli impianti, per il rilascio della certificazione di conformità, per l'assenza della garanzia per vizi dei beni e per l'assenza del certificato di agibilità ecc..

Tutti gli ambienti interni si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione. Buona risulta l'esposizione, l'illuminazione e l'areazione dell'appartamento oggetto della presente relazione.

Per quanto attiene gli annessi quattro balconi esterni, gli stessi si presentano in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, con distacchi di intonaci e degrado dei ferri di armatura. Pertanto, sono bisognevoli di urgenti lavori di ripristino dell'intonaco già distaccato e/o ammalorato, con preventivo trattamento dei ferri di armatura già ossidati, e successiva dipintura al quarzo dei balconi stessi.

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

**BOX AUTO, A PIANO TERRA, DI PERTINENZA DEL SUCCITATO**  
**APPARTAMENTO.**

ooooo \* ooooo

Trattasi di un locale box – auto a, piano terra, senza numero civico, di pertinenza esclusiva del suddetto appartamento pignorato, avente accesso da corte e porticato comune dello stabile di interno Via J. F. Kennedy nn. 19 e 22 – Lotto 301.



Ulteriore accesso è previsto anche da Via IV Novembre snc, ove è ubicato un cancello in ferro, pedonale e carrabile, simile a quello di Via Kennedy.

Detto box – auto si compone di un unico vano, a forma rettangolare, avente accesso da porta metallica, a due ante, di tipo carrabile. Lo stesso è dotato di una finestra retrostante prospiciente sulla corte interna.

All'interno del box – auto è ubicata la cisterna dell'autoclave posta a servizio del sovrastante suddetto appartamento, in primo piano, oggetto di pignoramento

La superficie lorda commerciale è pari a circa mq. 17,00, quella utile interna e pari a circa mq. 13,50. L'altezza interna è pari a m. 2.80. Le caratteristiche di rifiniture principali, del locale box – auto, sono di tipo economico, le più rappresentative sono le seguenti:

- pavimento in marmette cementizie;
- infissi esterni costituiti da una porta metallica, a due ante di tipo carrabile e da una finestra in alluminio;
- rivestimento delle pareti e del soffitto con intonaco del tipo liscio civile bianco e tinteggiatura;
- impianti esistenti: elettrico e idrico derivante dal sovrastante appartamento pignorato.

Il box – auto si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. Lo stesso è bisognevole di interventi di manutenzione straordinaria.

All'interno del box – auto vi sono due travi in legno, appoggiate sui muri perimetrali, che dovranno essere rimosse.

Buona risulta l'esposizione, l'illuminazione e l'areazione.



Detto box – auto dovrà essere venduto unitamente all'appartamento, stante il vincolo di pertinenza esistente.

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

## EDIFICIO

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

La palazzina - Scala A - Lotto 301 -, ove sono ubicati gli immobili pignorati, è composta, nel suo insieme, da piano terra, ad uso boxes – auto, e da n. 2 piani superiori, adibiti ad abitazioni, il tutto oltre i porticati, la corte comune a piano terra e alle sovrastrutture condominiali in terzo piano.

Lo stabile è privo di ascensore.

La struttura portante dell'edificio è costituita da travi e pilastri in cemento armato poggianti su fondazioni in cemento armato; gli orizzontamenti sono in latero – cemento e le tompagnature perimetrali in muratura in laterizio.

La palazzina esternamente, nel suo complesso, si presenta in cattive condizioni di manutenzione e conservazione.

Le facciate esterne, le strutture di copertura ed i balconi, sono bisognevoli di lavori di manutenzione straordinaria. Detti lavori consistono principalmente nel rifacimento dell'intonaco ammalorato e distaccato, nel trattamento dei ferri di armatura ossidati, inerenti le parti in cemento – armato, e nella ridipintura al quarzo di tutte le facciate, compresi i balconi e cornicioni, salvo ulteriori lavori oggi non valutabili.

Si precisa che l'appartamento e il box – auto **non possono essere venduti separatamente**; ciò, in quanto, vi è il vincolo pertinenziale.



Il sottoscritto per una migliore descrizione e rappresentazione degli immobili pignorati ha provveduto ad eseguire il rilievo fotografico (n. 34 foto), interno ed esterno, il rilievo planimetrico, nonché ha acquisito, presso il Catasto dei Fabbricati, le planimetrie catastali in scala 1:200 (Vedasi gli allegati B – E - F).

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

- 4) Alla stima del bene in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 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;**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*



Prima di procedere alla stima, degli immobili pignorati, si riferisce in merito agli adeguamenti e alle correzioni della stima, così come richiesto nel suddetto quesito.

**Adeguamenti da apportare al valore di stima:**

- 1) Sulla base del sopralluogo esperito, presso l'appartamento in esame, si ritiene applicare una riduzione del valore di mercato **pari a l'8% (otto per cento)**, ciò al fine di tenere conto: 1) dell'assenza totale della garanzia per vizi dei beni venduti; 2) che non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008 e, di conseguenza, eventuali lavori di adeguamento, degli impianti, resteranno ad esclusivo onere e carico dell'aggiudicatario; 3) gli immobili sono privi del certificato di agibilità ecc.;
- 2) Per la redazione del nuovo Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) occorre la redazione del libretto di impianto, e dei relativi allegati richiesti per legge, per un costo pari a circa € 400,00= (Quattrocento /00), IVA inclusa. A detto costo va aggiunta la redazione dell'A.P.E. per un ulteriore costo di circa € 250,00= (Duecentocinquanta / 00) cassa professionale inclusa. Il tutto per un costo presunto complessivo di circa **€ 650,00= (€ 400,00 + € 250,00)**.

ooooo A ooooo

**S T I M A**

Stimare un bene vuol dire individuare per esso il più probabile valore in comune commercio, che “ordinari compratori” e “ordinari venditori” in piena libertà ritengono assegnargli.

L'insieme delle condizioni che influiscono e determinano il valore di un determinato bene sono quelle che, nella pratica estimativa, vengono indicate come condizioni “intrinseche” ed “estrinseche”.



Le condizioni “estrinseche” sono rappresentate dalle caratteristiche principali della zona in cui l'immobile è situato come: - l'ubicazione e distanza rispetto alla città;- il tipo di zona; - il ceto sociale d'insediamento; - la destinazione di zona prevista dal vigente strumento urbanistico edilizio del Comune di Orta Nova (FG); - la domanda di mercato ecc.; - la tipologia edilizia prevalente; - la presenza d'infrastrutture primarie e secondarie ecc.; quelle “intrinseche” sono le caratteristiche proprie dei beni, quali: - la superficie e taglio commerciale; - l'età di costruzione; - le caratteristiche costruttive e di rifiniture;- lo stato di manutenzione e conservazione; - la dotazione e stato dei servizi e degli impianti; - la destinazione d'uso ecc..

Sulla base dell'esatta conoscenza di tali elementi si perviene alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in parola, collocandoli nella loro giusta posizione economica, con riferimento all'attuale stato di fatto e di diritto in cui versano, tenuto in debito conto che gli stessi sono attualmente bisognevoli di lavori di manutenzione straordinaria.

Alla determinazione del più probabile valore di mercato, degli immobili, oggetto d'espropriazione immobiliare, si perviene utilizzando il procedimento sintetico - comparativo.

Tale procedimento consiste nel raffrontare i beni da stimare con altri dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari, per i quali sono stati accertati i prezzi realizzati in contrattazioni di compravendita con riferimento all'attualità; poi, con l'applicazione d'opportuni coefficienti di riduzione o amplificazione, in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, si determina il più probabile valore di mercato.



Il parametro tecnico di raffronto è quello **del metro quadrato di superficie lorda commerciale vendibile.**

Si precisa che la zona in cui sono ubicati gli immobili de quo è compresa tra il centro e la periferia di Orta Nova. Detta zona non è molto appetibile dal punto di vista commerciale.

Pertanto, sulla base delle considerazioni sopra esposte e, a seguito d'indagini esperite presso operatori ***del mercato immobiliare di Orta Nova (FG) e dai valori desunti dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate)***, è risultato che i valori unitari medi, all'attualità, applicabili ai beni oggetto di espropriazione, sono i seguenti:

- **Appartamento in primo piano: € 700,00/mq.;**
- **Box – Auto a piano terreno: € 450,00/mq.;**

Detti valori, tengono in debito conto lo stato di fatto e le condizioni di manutenzione e conservazione in cui attualmente versano gli immobili pignorati. Pertanto, gli eventuali lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, di cui necessitano, **restano a totale ed esclusivo onere e carico dell'aggiudicatario.**

ooooo \* oooooo

Il relativo valore di mercato è pari a:

<p><b><u>LOTTO UNICO</u></b></p> <p>ooooo ^ ooooo</p>
---

- Appartamento: mq. 126,74 x € 700,00= € 88.718,00=
  - Box – auto: mq. 17,00 x € 450,00/mq.= € 7.650,00=
- Totale € 96.368,00=**

**(Novantaseimilatrecentosessantotto / 00)**

ooo \* ooo



**Da detto valore vanno operati gli adeguamenti e le correzioni di stima come sopra specificatamente indicato:**

- A) Riduzione del valore del 8,00% (otto per cento)** per: 1) assenza totale della garanzia per vizi dei beni venduti; 2) che non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008; 3) gli immobili sono privi del certificato di agibilità; ecc.;
- B) Detrazione di € 650,00=** per spese relative alla redazione dell'A.P.E. (attestazione di Prestazione Energetica), con redazione del libretto di impianto ecc.;

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Pertanto, il compendio immobiliare costituito dall'appartamento e annesso box – auto di pertinenza, allo stato attuale, **ha un valore commerciale, da porre a base d'asta, pari a:**

$$€ 96.368,00 \times 0,92 - € 650,00 = € 88.008,56 =$$

**In cifra tonda € 88.000,00=**  
**(Euro Ottantottomila / 00)**

ooooo A oooooo

La complessiva superficie lorda commerciale vendibile degli immobili pignorati è stata rilevata in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della banca Dati dell'OMI, come sopra determinato e calcolato.

Non si evince la presenza di rifiuti tossici o nocivi, per cui non vi è necessita di operazioni di bonifica.

Sussistono tutte le iscrizioni e trascrizioni ipotecarie come da allegata certificazione notarile.

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*



**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;**

ooooo A ooooo

Gli immobili in esame, appartamento e box – auto di pertinenza, **sono stati pignorati per la intera quota di 1/1 di proprietà.**

Infatti, i debitori esegutati, sig.ri coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni, sono proprietari ciascuno per la quota di 1/2.

Pertanto, essendo stata pignorata l'intera quota di proprietà, pari a 1/1, **non trattasi di bene indiviso.**

\*\*\*\*\* A \*\*\*\*\*

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

ooooo A ooooo

**Trattasi di un Lotto Unico**, costituito da un appartamento e da un box – auto di pertinenza, facenti parte dello stesso stabile condominiale sito in Orta Nova interno di Via J. F. Kennedy n. 19 e n. 22 - Lotto 301 – Scala A , come di seguito indicato:

- Appartamento, ad uso abitazione, avente accesso dai due portoni comuni di interno Via J. F. Kennedy n. 19 e n. 22 - Lotto 301 - posto al piano primo della scala A, distinto con il numero di interno 1 (uno),



con accesso dalla porta di fronte a destra salendo le scale, composto, nel suo insieme da ingresso – soggiorno – cucina, n. 4 (quattro) camere, corridoio / disimpegno, bagno e piccolo vano lavanderia, con annessi n. 4 (quattro) balconi.

La superficie lorda coperta pari a circa mq. 121,70 ed utile netta calpestabile pari a circa mq. 103,50. I quattro balconi hanno una superficie complessiva di circa mq. 16,80. L'altezza interna è pari a m. 2.80.

Lo stabile in cui è inserito l'appartamento, in esame, è privo di ascensore.

- Box – auto a piano terra, di pertinenza esclusiva del suddetto appartamento (punto 1.), avente accesso da corte e porticato comune dello stabile di interno Via J. F. Kennedy nn. 19 e 22 – Lotto 301, composto da un unico vano, con accesso carrabile.

Il box – auto ha porta di ingresso indipendente senza numero civico.

La superficie lorda commerciale è pari a circa mq. 17,00, quella utile interna e pari a circa mq. 13,50. L'altezza interna è pari a m. 2.80.

ooooo \* ooooo

L'accesso, all'appartamento e al box – auto, è garantito dal cancello comune, con le altre palazzine, di tipo pedonale e carrabile, prospiciente su Via J. F. Kennedy. Dopo l'ingresso dal cancello comune, attraverso la corte comune interna recintata, si raggiunge:

- c) La zona di porticato condominiale, a piano terra, ove sono ubicati i due portoni di ingresso comuni distinti dai civici n. 19 e n. 22 - Scala A – a cui si accede all'appartamento in primo piano, dalla porta di ingresso posta di fronte a destra salendo le scale.



d) la zona di porticato condominiale, a piano terra, ove è ubicata la porta di ingresso al box – auto, a piano terra, posto sottostante il predetto appartamento.

Detti immobili hanno un ulteriore accesso pedonale e carrabile da Via IV Novembre snc., ove, sempre attraverso il percorrimto della corte comune, si raggiunge la palazzina scala A in cui sono ubicati gli immobili in esame.

Attualmente, i predetti immobile (appartamento e box – auto), risultano censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Orta Nova (FG) con i seguenti estremi catastali:

- **Appartamento:**

- Foglio n. 23; - particella n. 1842; - subalterno n. 8; - zona censuaria 1; - categoria A/3; - classe 3; - vani: 5,5; - superficie catastale totale: mq. 129; - superficie catastale escluse le aree scoperte: mq. 124; - Rendita Catastale: € 397,67; - Via IV Novembre snc (attualmente anche interno Via J. F. Kennedy n. 19 e n. 22); - piano primo; - interno n. 1;- Lotto 301; - scala A.

- **Box – auto:**

- Foglio n. 23; - particella n. 1842; - subalterno n. 3; - zona censuaria 1; - categoria C/6; - classe 4; consistenza: mq. 13; - superficie catastale totale mq. 17; - Rendita Catastale: € 45,32; - Via IV Novembre snc (attualmente anche interno Via J. F. Kennedy snc); - piano terra; - Lotto 301; - scala A.

L'appartamento confina con vano scala e, proseguendo in senso orario, con altro appartamento, stesso piano scala A, censito con il sub. n. 9 e con corte comune per tre lati, fatti salvi altri e migliori confini.

Il box – auto confina con porticato condominiale e, successivamente proseguendo in senso orario, con altro box – auto sub. 2 della stessa



scala A, con corte comune e con vano scala A (portoni civici 19 / 22), fatti salvi altri e migliori confini.

La palazzina - Scala A - Lotto 301, ove sono ubicati gli immobili pignorati, è composta, nel suo insieme, da piano terra, ad uso box – auto, e da n. 2 piani superiori, adibiti ad abitazioni, oltre le sovrastrutture condominiali in terzo piano, con annessi porticati e corte comune a piano terra.

○○○○○○ \* ○○○○○○

**PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO UNICO**  
**(APPARTAMENTO E BOX – AUTO DI PERTINENZA)**

**quota 1/1 di proprietà**

**€ 88.000,00=**

**(Euro Ottantottomila / 00 )**

\*\*\*\*\* ○ \*\*\*\*\*

Detto Lotto Unico, costituito dall'appartamento ed annesso box – auto di pertinenza, dovranno intendersi trasferiti a corpo e non a misura, con ogni: accessione, accessorio, adiacenza, pertinenza condominiale, comunione, vincoli ed oneri, diritto, ragione e azione, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nulla escluso o eccettuato, compresi i valori proporzionali degli immobili con riferimento alle parti comuni condominiali del fabbricato, con tutte le precisazioni di cui ai titoli di provenienza.

Eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

\*\*\*\*\* ○ \*\*\*\*\*

Per quant'altro si fa riferimento alla risposta degli altri quesiti della presente relazione.

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*



**7) Alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, 3° comma C.C., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante dalle precedenti locazioni;**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Come da allegati verbali di sopralluogo, e istanza del sottoscritto trasmessa all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione in data 11.03.2021, (rispettivamente allegati A e M) si precisa che in occasione dei due sopralluoghi effettuati i debitori esecutati non erano presenti, sebbene regolarmente invitati.

In tali sopralluoghi erano presenti tale sig. [REDACTED] e il suo legale Avv. Paolino CAPORALE, mentre nessun altro era presente.

Il suddetto sig. [REDACTED], in occasione dei sopralluoghi esperiti, mi forniva la copia fotostatica di una scrittura privata del 15.02.2018, in virtù della quale avrebbe, a suo dire, promesso di acquistare i beni immobili sottoposti all'esecuzione forzata di cui all'oggetto.



Da quanto dichiarato dal sig. ██████████, in forza della predetta scrittura privata del 15.02.2018, possiederebbe entrambe le unità immobiliari oggetto di pignoramento (appartamento in primo piano e box – auto a piano terra).

L'accesso all'interno dell'appartamento e al box – auto di pertinenza, entrambi sottoposti a pignoramento, mi veniva consentito dal predetto sig. ██████████ perché, quest'ultimo, sarebbe il detentore delle chiavi di accesso. La suddetta scrittura privata non sarebbe stata registrata.

Si precisa, altresì, che in occasione dei sopralluoghi effettuati sia presso l'appartamento e sia presso il box – auto, oggetto di indagini peritali, sono risultati completamente liberi e vuoti da cose, così come risulta dai rilievi fotografici (Allegato B).

Inoltre, risultano essere distaccate le utenze del gas e della energia elettrica. **Pertanto l'appartamento non è abitato e il box – auto non è utilizzato.**

Il sottoscritto, con istanza depositata il 11.03.2021, ha informato di tutto quanto sopra il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Stefania Rignanese. L'Ill.mo Giudice ha emesso apposito provvedimento, in data 23.03.2021, con il quale disponeva il prosieguo delle operazioni di stima degli immobili pignorati. (vedasi l'Allegato M).

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**8) All'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico –**



**artistico, nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale incidenza sul valore di stima;**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Sulla base della documentazione ipotecaria, agli atti della procedura, è risultato che sugli immobili, oggetto di espropriazione, non risultano trascritti:

- Vincoli: di inedificabilità, idrogeologici, forestali, paesaggistici, storico – artistici, ecc..
- Diritti o oneri reali e personali a favore di terzi privati;
- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli;

Lo stabile ove sono ubicati gli immobili pignorati, da quanto è stato possibile accertare presso alcuni inquilini dello stabile, in sede di sopralluogo, è risultato essere privo di amministratore. Attualmente, non risultano oneri e spese condominiali gravanti sugli immobili e, allo stato, non ancora pagati. **Eventuali futuri oneri condominiali non pagati dovranno essere detratti dal valore di mercato, a base d'asta, prima della vendita.**

**Gli immobili pignorati, allo stato attuale, risultano vuoti e inutilizzati, di conseguenza non sono abitati** (vedasi al documentazione fotografica allegata).

Nei registri immobiliari non è trascritta nessuna dichiarazione d'interesse culturale relativa al bene pignorato, ai sensi della L. 1°.6.1939, n. 1089 o del D.Lgs. 22.1.2004 n. 42..

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*



**9) All'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Dalla lettura della certificazione notarile, allegata agli atti della procedura (vedasi l'allegato I), per entrambi i beni pignorati (appartamento e box – auto), emerge l'esistenza dei seguenti atti pregiudizievoli:

➤ **ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA:**

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per atto notar dott. Nicola Specchio del 27.06.2011 iscritta in data 01.07.2011 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio Pubblicità Immobiliare ai numeri 15190 / 2901 in favore di B@NCA 24-7 SPA – sede di Bergamo – C.F.:02805490162 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni oggetto di pignoramento (appartamento e box – auto di pertinenza), nei confronti dei debitori eseguiti:

- sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con la coniuge sig.ra [REDACTED] [REDACTED];
- Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con il coniuge sig. [REDACTED] [REDACTED],

per la complessiva somma di € 270.000,00= di cui € 135.000,00= per capitale.





- a) **accertare se essi risultino regolarmente accatastati, limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;**
- b) **verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando, in caso di difformità, le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;**
- c) **accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza, 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 sino alla sua demolizione;**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Le planimetrie catastali, dell'appartamento e del box – auto, sono conformi all'attuale stato di fatto immobiliare, ciò tenuto conto delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Gli immobili risultano censiti nel Comune di Orta Nova (FG) e regolarmente accatastati con i seguenti estremi catastali:

- **Appartamento:**

Foglio n. 23; – particella n. 1482; - subalterno n. 8; – zona censuaria: 1; - categoria A/3; - classe 3; - consistenza: vani 5,5; - Superficie catastale totale: mq. 129; - Superficie catastale totale escluse le aree scoperte: mq. 124; R.C. € 397,67; - Via IV Novembre snc; – piano primo; – interno n. 1; – scala A (oggi anche interno Via J. F. Kennedy n. 19 e n. 22.)

- **Box - auto:**

Foglio n. 23; – particella n. 1842; - subalterno n. 3; – zona censuaria: 1; - categoria C/6; - classe 4; - consistenza: mq. 13; - Superficie catastale: mq. 17; - R.C. € 45,32; – Via IV Novembre – piano terra (oggi anche interno Via J. F. Kennedy snc).

Le predette unità immobiliari, appartamento e box – auto di pertinenza, sono ubicati nello stesso fabbricato denominato Lotto n. 301 – Scala A - sito nel Comune di Orta Nova (FG), avente accesso da interno di Via J. F. Kennedy n. 19 e n. 22 e da Via IV Novembre snc, come sopra specificato.

ooooo \* ooooo



Il fabbricato ove sono inseriti gli immobile in esame è stato realizzato a seguito del rilascio, da parte del Sindaco del Comune di Orta Nova (FG), della Licenza Edilizia n. 81 del 22.11.1969.

Da quanto è stato possibile accertare ed ispezionare, è risultato che detti immobili sono stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.

Presso gli immobili in esame, sulla base di quanto è stato accertato e verificato in sede di sopralluogo, **non** è stata riscontrata la presenza di opere abusive.

Gli immobili pignorati sono attualmente privi del certificato di agibilità.

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**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;**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Il fabbricato, in cui sono ubicati gli immobili pignorati, è stato edificato con Licenza Edilizia n. 81 del 22.11.1969. **Lo stesso, pertanto, non è interessato da edilizia convenzionata.**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**g) Per gli immobili ad 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 codice CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizione e le**



**abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Non si tratta di fabbricati industriali, per cui non si procede alla risposta del presente quesito. In ogni caso, presso gli immobili pignorati, al momento del sopralluogo, non sono stati rinvenuti rifiuti speciali tossici o nocivi.

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**h) 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 individuate dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Trattasi di fabbricati urbani. Di conseguenza non si da risposta al presente quesito.

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**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 del D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativo al compendio staggito, provvedendo, qualora esso non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*



In occasione del sopralluogo effettuato è emerso che l'immobile è provvisto dell'impianto di riscaldamento, realizzato da oltre vent'anni, con caldaia murale a gas esterna e radiatori interni.

Attualmente, l'impianto di riscaldamento non è allacciato alla rete del gas, pertanto è inutilizzato e, soprattutto, **risulta privo del libretto di impianto e della dichiarazione di rispondenza dell'impianto.**

Di conseguenza, allo stato attuale, **NON è possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica "A.P.E."** cioè, in quanto, emettere un APE senza allegare il libretto di impianto, comprensivo dei relativi allegati, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa " non inferiore a 500,00= euro e non superiore a 3.000,00 euro" (Art.15 Dgls. 192/2015).

Pertanto, prima della vendita e, quindi, prima dell'emissione dell'A.P.E., occorre obbligatoriamente fare redigere il libretto di impianto e dotarlo degli allegati richiesti per legge, tra cui la dichiarazione di rispondenza dell'impianto, da parte di ditta specializzata autorizzata. Nel caso in esame, essendo l'impianto distaccato dalla rete del gas, non è richiesto il rapporto di controllo di efficienza energetica in corso di validità.

Il costo per la redazione del libretto di impianto e dei relativi allegati richiesti per legge, comprensivo del rilascio della dichiarazione di rispondenza dell'impianto, è pari a circa € 400,00= (Quattrocento /00), IVA inclusa.

A detto costo va aggiunta la redazione dell'A.P.E. per un ulteriore costo di circa € 250,00= (Duecentocinquanta / 00) cassa professionale inclusa.

**Il suddetto costo complessivo di € 650,00= (€ 400,00 + € 250,00), è stato detratto dal valore di stima di cui al quesito n. 4.**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*



**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;**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Gli immobili in oggetto (appartamento e box – auto di pertinenza), sottoposti a procedura esecutiva immobiliare, **non sono occupati a titolo di abitazione principale dai debitori esecutati.**

Infatti, come si evince dall'allegato certificato di residenza – stato di famiglia i debitori esecutati, sig.ri coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], sono residenti presso un'altra abitazione sita nel Comune di Stornara (FG) alla Via Case Sparse snc. (Allegato O).

Tra l'altro i beni pignorati, in occasione del sopralluogo, **sono risultati vuoti da cose e mobilio. Pertanto non sono abitati dai debitori e, quindi, inutilizzati.**

**Per le motivazioni sopra esposte, non sussistono, per gli immobili pignorati, le condizioni di cui all'art. 1 – quater della Legge 18. dicembre 2008 n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà, degli immobili pignorati, all'ex Istituto Autonomo per le Case Popolari di Foggia (oggi ARCA Capitanata), salvo diverso parere del Giudice.**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*



13) 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 – urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

A conclusione della presente relazione, **si include l'apposito - specchio riepilogativo** -, per la individuazione e descrizione del Lotto da porre in vendita, indicando, per esso: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali, prezzo di vendita da porre a base d'asta ecc. (vedasi l'Allegato O).

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

Si resta a completa disposizione per ogni ulteriore chiarimento e/o integrazione inerente la presente relazione.

Per quant'altro, non riportato nella presente, si fa riferimento alla documentazione agli atti della procedura e a quella di seguito allegata.

Tanto dovevo in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Si allegano:



- A. Verbali di sopralluogo;
  - B. Documentazione Fotografica (n. 34 foto);
  - C. Visura storica catastale appartamento;
  - D. Visura storica catastale box – auto;
  - E. Planimetria catastale appartamento;
  - F. Planimetria catastale box – auto;
  - G. Foglio di mappa catastale;
  - H. Orto foto satellitare;
  - I. Certificazione notarile;
  - L. Titolo di provenienza;
  - M. Istanza depositata dal C.T.U. in data 11.03.2021 e successivo provvedimento del Giudice del 23.03.2021;
  - N. Comunicazioni inoltrate alle parti relative ai sopralluoghi effettuati;
  - O. Certificato di residenza debitori esecutati;
  - P. Specchio riepilogativo Lotto;
- Foggia, lì 21.04.2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(Geom. Michele DI BRISCO)

