

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.Es. n. 233/2019**

G.E. Dott. Michele Palagano

\*\*\*

**RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

PERIZIA DI STIMA

\*\*\*

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitore Esecutato: [REDACTED]

## INDICE

1. Incarico e quesiti
2. Introduzione
3. Operazioni peritali
4. Controllo preliminare circa la completezza dei documenti  
(Risposta al quesito n.1)
5. Ricostruzione delle vicende traslative  
(Risposta al quesito n.1 bis)
6. Verifica della rispondenza dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento  
(Risposta al quesito n.1 ter)
7. Verifica della sussistenza di altre procedure esecutive  
(Risposta al quesito n.1 quater)
8. Verifica del regime patrimoniale del debitore  
(Risposta al quesito n.1 quinquies)
9. Identificazione dei beni comprensiva dei confini catastali  
(Risposta al quesito n.2)
10. Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni mediante sovrapposizione di ortofoto con le mappe catastali  
(Risposta al quesito n.2 bis)
11. Analitica descrizione dei beni  
(Risposta al quesito n.3)



12. Stima dei beni

(Risposta al quesito n.4)

13. Specificazione in forma tabellare delle superfici rilevate

(Risposta al quesito n.4 bis)

14. Verifica della comoda separabilità in natura della quota spettante

all'esecutato

(Risposta al quesito n.5)

15. Individuazione e descrizione dei lotti

(Risposta al quesito n.6)

16. Individuazione dello stato di possesso dei beni

(Risposta al quesito n.7)

17. Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità vincoli od oneri,

gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente

(Risposta al quesito n.8)

18. Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità vincoli od oneri,

gravanti sui beni, che saranno cancellati o che comunque

risulteranno non opponibili all'acquirente

(Risposta al quesito n.9)

19. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni

(Risposta al quesito n.10)

20. Verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica

(Risposta al quesito n.11)

21. Conformità urbanistico - catastale

Conformità urbanistico - edilizia

Descrizione delle opere abusive suscettibili o meno di sanatoria



(Risposta al quesito n.12)

22. Verifica della sussistenza delle condizioni di cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari

(Risposta al quesito n.13)

23. Tabella riepilogativa

24. Elenco allegati

## 1. INCARICO E QUESITI

Con provvedimento del 10/07/2020 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Michele Palagano nominava la scrivente Arch. Iunior Silvana Corvino, iscritta all'Ordine degli Architetti di Foggia al n°1077, quale esperto del giudice nella procedura esecutiva in epigrafe e la convocava per il giuramento di rito.

In data 16/02/2021 il giudice ha revocato la convocazione in presenza del perito e ha disposto il deposito telematico del giuramento di rito, concedendo 90 giorni per la redazione dell'elaborato peritale a decorrere dal 23/02/2021. La scrivente ha trasmesso l'accettazione dell'incarico e il relativo giuramento in data 17/02/2021.

I quesiti ricevuti sono i seguenti: *“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e 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 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno 20 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 contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*

*1) ter - alla VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;*

*1) quater - alla VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*

*1) quinquies - alla VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*

*2) - all'IDENTIFICAZIONE DEI BENI, COMPRENSIVA DEI CONFINI 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 sovrapposizioni 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 interne ed esterne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4) - alla STIMA DEI BENI IN BASE AL VALORE DI MERCATO, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonchè per le eventuali spese condominiali insolute e 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*

*SEPARABILITA' IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO. L'esperto*

*dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della*

*maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del*

*valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;*

*6) - alla INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI da porre in vendita, indicando,*

*per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*

*7) - alla INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI, (ad es. verificando*

*l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha*

*pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono*

*occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data*

*anteriore 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 FORMALITA', 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, ecc.) 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 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10) - alla VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI, nonché all'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' 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.

12) - In particolare, PER GLI IMMOBILI URBANI, l'esperto dovrà:

a) ACCERTARE SE ESSI RISULTINO REGOLARMENTE ACCATASTATI limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

b) VERIFICARE LA CONFORMITA' TRA QUANTO RILEVATO IN SEDE DI SOPRALLUOGO E QUANTO DESUMIBILE DALLE PLANIMETRIE CATASTALI in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) ACCERTARE SE SIANO STATI COSTRUITI PRIMA DEL 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia



*permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*

*d) VERIFICARE se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente LA COINCIDENZA TRA QUESTO ASSENTITO COL TITOLO ABILITATIVO E CIO' CHE IN CONCRETO E' 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 dalla spesa presumibilmente necessaria per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito della spesa che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento della relativa sanzione e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*

*f) PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA, ACCERTARE SE LA PROPRIETA' DEL SUOLO SU CUI SORGE IL BENE PIGNORATO APPARTENGA ALL'ENTE CONCEDENTE e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

*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 regolamento locali.*

*13) - alla VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI di cui all'art. 1- quater della legge 18/12/2008, n. 199 PER L'EVENTUALE CESSIONE IN PROPRIETA' DELGI 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.

## 2. INTRODUZIONE

La presente relazione tecnica d'ufficio é finalizzata alla stima del valore di mercato di un appartamento, posto al piano secondo di un fabbricato per civili abitazioni, ubicato in San Severo, al viale Caduti di via Fani n.6.

## 3. OPERAZIONI PERITALI

### Operazioni peritali n.1

La sottoscritta, al fine di visionare l'immobile, ha effettuato il sopralluogo in data 22/01/2022, dopo aver espletato altri 2 tentativi di accesso, sempre previa comunicazione per mezzo di Racc. A/R con avviso di ricevimento al debitore esecutato, nella persona della signora [REDACTED]. Stessa comunicazione, a mezzo pec, era inoltrata ai legali costituiti.

Erano presenti la signora [REDACTED], il signor [REDACTED], [REDACTED], che ne hanno permesso l'accesso.

Si è proceduto inizialmente ad effettuare rilievi metrici e fotografici dell'unità immobiliare e ad annotare l'attuale stato dei luoghi, in contraddittorio, su separato foglio. È stata accertata la presenza di una caldaia murale a gas, di cui non sono stati consegnati i relativi documenti e, comunque, sprovvista del contratto di erogazione da fornitori di gas.

(cfr. Allegato A - Verbale di sopralluogo)

#### **4. RISPOSTA AL QUESITO N.1**

##### **CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI**

*“Proceda l’esperto 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 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno 20 anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell’esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima”*

In relazione al controllo preliminare la sottoscritta dichiara che la documentazione risulta completa; i documenti obbligatori sono stati presentati dal creditore procedente nel rispetto del termine di 60 giorni dalla data del deposito del ricorso con cui si chiede la vendita.

#### **5. RISPOSTA AL QUESITO N.1 bis**

##### **RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE**

*“Proceda l’esperto 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 contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l’immobile pignorato nel corso del tempo”*

Sulla base della documentazione in atti, risulta che attualmente l’immobile oggetto della presente procedura appartiene per l’intera proprietà



alla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]  
(esecutata), in regime di separazione dei beni.

L'immobile era pervenuto, giusto atto di vendita, a rogito del notaio  
Lorenzo Cassano del 02/04/2007, rep. 140485/34904, trascritto il  
10/04/2007, ai nn. 8936/6321, da [REDACTED] nato a [REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].

Ai signori [REDACTED], l'immobile era pervenuto, giusto atto di  
vendita, a rogito del notaio Lorenzo Cassano del 12/02/1999, rep. 87037,  
trascritto il 03/03/1999, ai nn. 4255/3252, da [REDACTED] nato a [REDACTED]  
[REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il  
[REDACTED].

Nel ventennio in esame risultano a carico dell'immobile le seguenti  
formalità:

1- Ipoteca volontaria Rep. N. 8937/1535 del 10/04/2007 iscritta a favore  
della Banca Per La Casa S.p.a. con sede in Milano, derivante da atto di  
concessione a garanzia di mutuo rep. 140486/34905, stipulato dal notaio  
Lorenzo Cassano il 02/04/2007; dove risulta quale debitore non datore di  
ipoteca il coniuge [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED].

2- Trascrizione del pignoramento immobiliare Rep. N. 2370 del 17/05/2019,  
trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Foggia in data 24/05/2019, ai nn.  
R.G. 11353 R.P. 8641 a favore di Unicredit S.p.a. con sede in Milano cod. fiscale  
00348170101.

L'immobile non è stato interessato da variazioni catastali nel corso del tempo.

## 6. RISPOSTA AL QUESITO N.1 ter

### VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

*“Proceda l'esperto 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, ecc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile”;*

La sottoscritta ha accertato che vi è corrispondenza tra i dati catastali degli immobili e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

### DATI IDENTIFICATIVI

Comune di San Severo

<i>Fg</i>	<i>Part</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita euro</i>	<i>Indirizzo</i>
31	9618	6	A/3	2	3,5 vani	€ 298,23	Viale Caduti di Via Fani , 6 – PianoTerra

(cfr. Allegato B - Documentazione catastale)

## 7. RISPOSTA AL QUESITO N.1 quater

### VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

*“Proceda l'esperto 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”;*

L'unica procedura esecutiva è quella in atto.



## 8. RISPOSTA AL QUESITO N.1 quinquies

### VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

*"Proceda l'esperto 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"*

Il debitore esecutato, signora [REDACTED], risulta coniugata con [REDACTED] in data [REDACTED], in regime di separazione dei beni, come si evince dal certificato rilasciato dal competente ufficio comunale.

(cfr. Allegato G - Estratto del Registro Atti di Matrimonio)

## 9. RISPOSTA AL QUESITO N.2

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI CONFINI DEI DATI

#### CATASTALI

*"Proceda l'esperto all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni"*

L'unità immobiliare, consiste in un appartamento, ubicato nel Comune di San Severo, in viale Caduti di Via Fani n.6, facente parte di un fabbricato per civili abitazioni di n. 4 piani fuori terra, destinato ad abitazione; confina a nord con il viale Caduti di Via Fani, a est con la particella 7320, a sud con un altro sub della stessa particella e a ovest con il vano scala comune e un altro sub della stessa particella.

## 10. RISPOSTA AL QUESITO N.2 bis

### ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DI ORTOFOTO CON LE MAPPE CATASTALI

*“Proceda l’esperto 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 sovrapposizioni tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i”*

La localizzazione del bene staggito è avvenuta mediante la sovrapposizione planimetrica della mappa catastale e dell’ortofoto in formato digitale, reperite online tramite lo Sportello Telematico della Provincia di Foggia.

(cfr. All. C –Sovrapposizione Ortofoto e catastale)

## 11. RISPOSTA AL QUESITO N.3

### ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI

*“Proceda l’esperto 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 interne ed esterne, 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”*

L'immobile é un appartamento situato al secondo piano di un fabbricato di tre piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato, senza ascensore. É dotato di impianto idrico, elettrico, fognario, di citofono e di riscaldamento. Si trova nella periferia nord-ovest dell'abitato del Comune di San Severo e presenta una doppia esposizione: il balcone della zona giorno prospetta su viale Caduti di via Fani, mentre la porta finestra della camera da letto affaccia su cortiletto interno. La facciata ha il rivestimento esterno in mattoncini facciavista.

La porta d'ingresso principale immette in uno spazio destinato a living (ingresso/soggiorno/cucina), munito di porta finestra con balcone sul portone principale; sul lato sinistro del balcone si trova il bagno con finestra e, frontalmente ad esso (lato destro del balcone) sono presenti gli impianti idrici di adduzione e scarico per la cucina, oltre a un rivestimento in piastrelle di ceramica. La zona giorno immette, mediante un disimpegno, in una stanza cieca (senza finestre), con due varchi (aperture nel muro di divisione) posizionati sulla parte alta dei tramezzi (cfr. All. F - Rilievo Fotografico - Foto nn. 2-5). Sul versante destro del disimpegno trovasi un ripostiglio, a forma rettangolare, delle dimensioni di circa 3 mq. Il corridoio termina con la porta di accesso alla camera da letto, in cui è presente una porta finestra che affaccia su cortile interno. Questa porta-finestra immette su un piccolissimo balcone, costituito dalla fascia perimetrale del cornicione ed è lungo circa m.4 e largo circa 40 cm.; è munito di ringhiera in ferro e ferri stendipanni.



All'interno della camera è presente una finestra, posizionata di fronte alla porta e lateralmente al balcone, che prospetta su quest'ultimo (cfr. All. F - Rilievo Fotografico - Foto nn. 11 e 15). Tutti gli ambienti hanno altezza pari a 2,85 m.

L'intero appartamento è pavimentato con piastrelle di ceramica, presenta pareti tinteggiate ad eccezione del bagno che risulta completamente rivestito di piastrelle e della parete della cucina dove è presente il rivestimento per un'altezza pari a m.2,50 (cfr. All. F - Rilievo Fotografico - Foto n. 1).

Le finestre e le porte-finestre sono dotate di infissi in pvc e di tapparelle avvolgibili. Le bussole interne sono in legno.

È presente, inoltre, una cassaforte a muro.

Gli impianti elettrico ed idrico sono perfettamente funzionanti; l'impianto di riscaldamento, con radiatori in ghisa è alimentato da una caldaia murale a gas, ubicata accanto al balcone. Tale caldaia non è in uso, poiché priva di contratto di fornitura con aziende erogatrici di gas.

L'impianto elettrico non è rispondente al D.M. 37/08 e il presumibile costo di adeguamento può essere preventivato mediamente in € 2.500,00.

Si precisa che, dal punto di vista della statica, all'ispezione, l'immobile non ha presentato, sugli elementi resistenti e sulle superfici murarie, segni evidenti o tracce che possano indicare una sofferenza statica in atto. Pertanto, si deve convenire che, in carenza di elementi specifici e comunque significativi, l'organismo edilizio pignorato risulta esente da vizi o problemi statici, per cui lo stesso risulta idoneo all'uso e alla destinazione per cui è stato costruito.

Al momento degli accessi ai luoghi l'immobile si presenta, per quanto concerne lo stato di manutenzione e di conservazione, in condizioni buone;



sono state riscontrate delle macchie di umidità nel soffitto della camera da letto, provenienti dal terrazzo sovrastante e macchie di condensa nel soffitto della cucina e del bagno in prossimità degli infissi.

Le spese annuali di gestione e manutenzione ordinaria, sono pari ad € 20,00 bimestrali (consumi elettrici vano scala e pulizia scale), così come appurato dalla scrivente, mediante colloqui, non essendo costituito alcun condominio.

## 12. RISPOSTA AL QUESITO N.4

### STIMA DEI BENI IN BASE AL VALORE DI MERCATO

*“Proceda l'esperto alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute e per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi”*

La superficie commerciale dell'immobile elaborata secondo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI è pari a mq. 76,52.

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore di mercato dei beni immobili è quello sintetico - comparativo per valore medio.

Questo procedimento si esplica attraverso le seguenti fasi:



– individuazione di beni analoghi all’immobile da stimare e del loro valore unitario in €/mq, attraverso un’indagine di mercato relativa al comune di appartenenza del bene immobile oggetto di stima, anche attraverso la consultazione di bollettini immobiliari su siti informatici;

– determinazione dei coefficienti di apprezzamento e deprezzamento relativi a determinate caratteristiche desunti dal confronto tra le caratteristiche del bene da stimare e quelle di ogni singolo bene analogo;

– applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione ai valori unitari in €/mq di ogni singolo bene analogo;

– individuazione del valore medio tra i valori ottenuti;

– decurtazione del 2% del valore unitario medio di mercato, desunto tenendo presente i costi delle agenzie immobiliari e il divario tra i prezzi richiesti e quelli effettivi di compravendita .

Nel seguente schema si riportano i 3 immobili analoghi individuati:

	<b>FORTE</b>	<b>CODICE ANNUNCIO</b>	<b>CAMPIONE</b>	<b>PIANO</b>	<b>SUPERFICIE (Si)</b>	<b>VALORE UNITARIO (Vi)</b>
1	Idealista.it	23880402	Via Bisceglie	1° Piano	102 mq	1.068,62 €/mq
2	Immobilire.it	Cv0365	Corso Onorevole Leone Meucci	2° Piano	90 mq	1.055,55 €/mq
3	Idealista.it	23047513	Corso Leone Meucci	2° Piano	95 mq	821,05 €/mq



I valori unitari in €/mq, relativi ad ogni immobile analogo, presenti nel precedente schema, si devono ritenere indicativi, quindi suscettibili di ritocchi e correzioni in rapporto alle caratteristiche intrinseche (la tipologia edilizia, l'epoca della costruzione, lo stato di conservazione, tipo di strutture, tipo di finiture, impianti) ed estrinseche (il contesto di ubicazione, l'esposizione, la viabilità, l'accessibilità ai servizi) dell'immobile oggetto di stima; pertanto a tali valori unitari va applicato un coefficiente correttivo di differenziazione che sintetizzi tutti i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile da stimare.

Dopo aver individuato le caratteristiche del bene da stimare è stato attribuito a ciascuna un peso, tenendo conto che: se le caratteristiche risultano inferiori al bene analogo con il quale lo si confronta, il coefficiente é inferiore ad 1, se sono superiori all'immobile analogo il coefficiente é superiore ad 1 e se sono uguali al bene di confronto il coefficiente é pari ad 1, secondo le indicazioni della letteratura specializzata di settore (Forte C., De Rossi G., *Principi di economia e di estimo*, Etas, Milano, 1974; Forte C., *Elementi di estimo urbano*, Etas, Milano, 1968; Moncelli M., *Stima immobiliare - Fondamenta e casi professionali*, Maggioli Editori, 2015; Paglia F., Carvelli P.).

Tale operazione si riporta nei sottostanti quadri sinottici:

**COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.1 dello schema precedente**

TIPO DI COEFFICIENTE	Stato di Conservazione	Finiture	Superficie	Esposizione	Zona
COEFFICIENTE	0,95	1	0,95	0,95	1



**Coefficiente di deprezzamento totale = 0,857**

Il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente:  $1.068,62 \text{ €/mq} \times 0,857 = 915,80 \text{ €/mq}$ .

**COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.2 dello schema precedente**

<i>TIPO DI COEFFICIENTE</i>	Stato di Conservazione	Finiture	Superficie	Esposizione	Zona
<i>COEFFICIENTE</i>	0,95	1	1	0,95	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 0,902**

Il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente:  $1.055,55 \text{ €/mq} \times 0,902 = 952,10 \text{ €/mq}$ .

**COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.3 dello schema precedente**

<i>TIPO DI COEFFICIENTE</i>	Stato di Conservazione	Finiture	Superficie	Esposizione	Zona
<i>COEFFICIENTE</i>	0,95	1	1	0,95	1

**Coefficiente di deprezzamento totale = 0,902**



Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente:  $821,05 \text{ €/mq} \times 0,902 = 740,59 \text{ €/mq}$ .

Operando la media tra i valori ottenuti si può assumere quale valore unitario medio di mercato, nella compravendita di unità immobiliari, afferenti per le caratteristiche sopra menzionate, l'importo di  $869,50 \text{ €/mq}$ .

Tale valore unitario medio di mercato viene decurtato del 2%, tenendo presenti i costi delle agenzie immobiliari e il divario tra i prezzi richiesti e quelli effettivi di compravendita, risultando pertanto pari a  $852,16 \text{ €/mq}$ .

È stato poi verificato con i valori desumibili dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, in cui sono riportati i valori di mercato minimi e massimi in €/mq per immobili con destinazione residenziale, ubicati nel Comune di San Severo, differenziati per zone cosiddette OMI, scegliendo come riferimento i dati più attuali registrati, ossia quelli relativi al primo semestre 2021 e che nel caso specifico oscillano tra un valore minimo di  $800,00 \text{ €/mq}$  ed un valore massimo di  $900,00 \text{ €/mq}$ .

(Allegato "G" - Borsino Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate)

E' così scaturita la seguente valutazione sull'immobile oggetto di causa:

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
76,52 mq	852,16 €/mq	65.207,28 €



Si procede a rideterminare la stima tenendo conto delle opportune

detrazioni:

– detrazione costi per adeguamento impianto elettrico: 2.500,00 €

– detrazione costi di regolarizzazione urbanistica/edilizia 2.500,00 €

– detrazione per aggiornamento catastale 1.000,00 €

– detrazione costi certificato di agibilità 1.000,00 €

– detrazione costi opere edili 3.000,00 €

– Sanzione 1.000,00 €

che sommano 11.000,00 €

Si desume, dunque, il seguente valore finale dell'immobile:

65.207,28 € - 11.000,00 € = 54.207,28 €.

Pertanto la sottoscritta stima il più probabile valore di mercato dell'immobile, nel suo insieme alle condizioni attuali, nella cifra pari a € 54.207,28, che ben si arrotonda ad € **54.200,00**.

### **13. RISPOSTA AL QUESITO N.4 bis**

#### **SPECIFICAZIONE IN FORMA TABELLARE DELLE SUPERFICI RILEVATE**

*“Proceda l'esperto 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”*

Le dimensioni dell'unità immobiliare sono state accertate in base ai rilievi eseguiti, in occasione dell'accesso ai luoghi, ed in base alle rappresentazioni planimetriche, elaborate dalla sottoscritta ed allegate alla presente relazione.



Per il calcolo della consistenza dell'immobile si è proceduto a misurare la superficie commerciale, seguendo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI e dei suoi allegati, che nel caso specifico ha comportato l'uso di un coefficiente di omogeneizzazione per il balcone; tale superficie risulta essere di mq 76,52 come esplicitato nella seguente tabella:

Descrizione		Superficie Geometrica	Superficie Commerciale		
Piano	Destinazione	(mq)	Coefficiente di OMOGENEIZZAZIONE	Superficie parziale (mq)	Superficie totale (mq)
Secondo	APPARTAMENTO	75,85	1	75,85	76,52
	BALCONE	2	0,3	0,67	

#### 14. RISPOSTA AL QUESITO N.5

#### VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITÀ IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO

*“Proceda l'esperto 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”*

L'immobile pignorato è di piena proprietà del debitore esecutato e pertanto non è stato necessario verificarne la comoda separabilità in natura.



**15. RISPOSTA AL QUESITO N.6****INDIVIDUAZIONE E DECRIZIONE DEI LOTTI**

*“Proceda l’esperto alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base”*

L’immobile oggetto della presente procedura di esecuzione è un lotto unico.

**16. RISPOSTA AL QUESITO N.7****INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE**

*“Proceda l’esperto alla individuazione dello stato di possesso del bene, (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 all’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;*

L’immobile pignorato, allo stato, risulta nella disponibilità del debitore esecutato, ed è completamente libero.

**17. RISPOSTA AL QUESITO N.8****ACCERTAMENTO DELL’ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO**

## DELL'ACQUIRENTE

*“Proceda l'esperto 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, ecc.) 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”*

Avendo la scrivente condotto un colloquio con un altro proprietario nello stesso fabbricato, finalizzato alla richiesta della rate maturate e non corrisposte, sebbene non sia costituito alcun condominio, può dichiarare che non risultano oneri gravanti sulle parti comuni, di alcun tipo, per le annualità pregresse.

Non esistono, inoltre, altre formalità, vincoli od oneri, che possano restare a carico dell'acquirente.

### 18. RISPOSTA AL QUESITO N.9

#### **ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE che risulteranno non opponibili all'acquirente**

*“Proceda l'esperto all'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLE FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente”*

Le formalità che risulteranno non opponibili all'acquirente sono le seguenti:



1- Ipoteca volontaria Rep. N. 8937/1535 del 10/04/2007 iscritta a favore della Banca Per La Casa S.p.a. con sede in Milano, derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo rep. 140486/34905, stipulato dal notaio Lorenzo Cassano il 02/04/2007; dove risulta quale debitore non datore di ipoteca il coniuge Ceglia Antonio, nato a San Severo (FG) il 27/03/1977.

2- Trascrizione del pignoramento immobiliare Rep. N. 2370 del 17/05/2019, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Foggia in data 24/05/2019, ai nn. R.G. 11353 R.P. 8641 a favore di Unicredit S.p.a. con sede in Milano cod. fiscale 00348170101.

## 19. RISPOSTA AL QUESITO N.10

### VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

*“Proceda l'esperto alla VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI, nonché all'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' 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”*

L'immobile é stato realizzato su progetto del geom. Mario D'Aries, presentato dal signor Bredice Giuseppe ed esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale in data 06/03/1995 che ha espresso parere favorevole a condizione di eliminare l'aggetto nel cortile in secondo piano e di munirsi di parere sanitario.

In data 16/03/1995 il signor Bredice Giuseppe ha presentato istanza di scioglimento della condizione sopramenzionata dichiarando di ottemperare al



parere della Commissione Edilizia Comunale; con tale istanza viene presentata la planimetria del secondo piano e viene comunicato che il programma edilizio e il relativo fabbricato esistente é stato trasferito al signor De Bucanan Armando al quale verrà rilasciata la concessione edilizia.

In data 23/03/1995 viene rilasciata a De Bucanan Armando la Concessione Edilizia n.55, per eseguire i lavori di “Costruzione di fabbricato per civili abitazioni, previa demolizione del fabbricato esistente, in Via Caduti di Via Fani n. 4-6”.

In data 22/11/1995 il signor De Bucanan Armando presenta istanza di approvazione del progetto di variante consistente in diversa distribuzione interna relativamente al piano terra, primo piano e secondo piano.

L’Ufficio Tecnico comunale in data 24/11/1995 prende atto (presa d’atto prot. n. 196) della legittimità dell’intervento edilizio da realizzarsi consistente in “Variante distributiva interna” limitatamente al pianterreno, primo e secondo piano.

Presso l’Ufficio Tecnico del Comune di San Severo sono stati reperiti, oltre al suddetto titolo abilitativo e variante di distribuzione interna, anche:

- Concessione Edilizia a sanatoria n. 14 del 05/02/1996, per l’esecuzione dei lavori di “Realizzazione di sottotetto, in Via Caduti di Via Fani n. 4-6, in difformità della Concessione Edilizia n.55 del 23/03/1995;
- Certificato di collaudo statico del 13/12/1995;
- Autorizzazione di Abitabilità prot. n.5 del 07/02/1996.

(cfr. Allegato D - Documenti reperiti presso Ufficio Tecnico Comunale).



## 20. RISPOSTA AL QUESITO N.11

### VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

*“Proceda l'esperto 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”*

La sottoscritta ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica per l'unità immobiliare dell'appartamento e a depositare la stessa al competente ufficio regionale mediante apposita trasmissione; viene prodotto in allegato unitamente al documento di identità della scrivente che ne fa parte integrante; la classe energetica risultante è stata la “G”. (cfr. All. I - APE )

## 21. RISPOSTA AL QUESITO N.12

— CONFORMITÀ URBANISTICO - CATASTALE

— CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

— DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE SUSCETTIBILI O MENO DI

**SANATORIA**

*In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:*

*a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*



**b)** verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

**c)** accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

**d)** verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto 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 dalla spesa presumibilmente necessaria per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito della spesa che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento della relativa sanzione e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

L'immobile risulta accatastato, ma necessita di aggiornamento in seguito alle difformità riscontrate tra la planimetria catastale e lo stato di fatto; dal confronto tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalla



planimetria catastale sono emerse le difformità, che si elencano a seguire:

- tramezzo della cucina ;
- ampliamento, attraverso la realizzazione di nuovi tramezzi, del locale indicato nella planimetria catastale come vano di sgombero;
- ampliamento della camera in fondo all'appartamento tramite annessione della superficie del disimpegno antistante la camera stessa;
- variazione dell'inclinazione dell'infisso della porta-finestra della camera in fondo all'appartamento che risulta ruotato all'interno della camera;
- presenza di una finestra nella camera in fondo all'appartamento;
- assenza nello stato di fatto del balconcino alla romana nella camera in fondo all'appartamento presente invece nella planimetria catastale e nel titolo originario alla costruzione (non va eliminato nella nuova situazione planimetrica relativa all'aggiornamento catastale in quanto tale balcone alla romana deve essere realizzato per ripristinare la conformità al titolo originario);
- assenza nello stato di fatto dell'antibagno presente invece nella planimetria catastale e nel titolo originario alla costruzione, (non va eliminato nella nuova situazione planimetrica relativa all'aggiornamento catastale in quanto tale antibagno deve essere realizzato per ripristinare la conformità al titolo originario e alla normativa vigente).

Devono essere riportate le seguenti opere:



- tramezzi del locale indicato nella planimetria catastale come vano di sgombero;
- tramezzo dell'ampliamento della camera in fondo all'appartamento tramite annessione della superficie del disimpegno antistante la camera stessa;
- variazione dell'inclinazione dell'infisso della camera in fondo all'appartamento che risulta ruotato all'interno della camera;
- assenza nello stato di fatto dell'antibagno presente invece nella planimetria catastale, che non va eliminato nella nuova situazione planimetrica relativa all'aggiornamento catastale in quanto tale antibagno deve essere realizzato per ripristinare la conformità al titolo originario e alla normativa vigente.

I costi per assolvere tutti i suddetti adempimenti ammontano ad € 1.000,00.

Di queste spese si è tenuto conto nella stima, apportando le dovute decurtazioni.

Riguardo alla verifica della conformità urbanistica ed edilizia, l'appartamento, realizzato a seguito di Concessione Edilizia n. 55 del 23/03/1995, di presa d'atto prot. n. 196 del 24/11/1995 e Concessione Edilizia a sanatoria n.14 del 05/02/1996 ha riportato le seguenti difformità rispetto ai summenzionati titoli abilitativi e non sono stati rinvenuti altre tipologie di denunce di lavori presso l'Ufficio Tecnico Comunale:

- a) eliminazione di un tramezzo della cucina;
- b) ampliamento, attraverso la realizzazione di nuovi tramezzi, del locale indicato nell'elaborato di progetto come vano di sgombero;
- c) ampliamento della camera in fondo all'appartamento tramite



annessione della superficie del disimpegno antistante la camera stessa;

d) variazione dell'inclinazione dell'infisso della camera in fondo all'appartamento che risulta ruotato all'interno della camera;

e) presenza di una finestra nella camera in fondo all'appartamento posizionata frontalmente alla parete di ingresso della camera in luogo di una finestra prevista in progetto lateralmente all'infisso del balcone alla romana;

f) presenza di un balcone della larghezza di circa 40 cm accessibile dalla camera in fondo all'appartamento in luogo del balcone alla romana previsto in progetto;

g) assenza dell'antibagno;

Gli interventi elencati e contraddistinti alle lettere a), b), c), d) risultano sanabili; quelli riportati con le lettere e), f) e g) risultano non sanabili pertanto risulta necessario eliminare la finestra nella camera, eliminare la ringhiera del balcone della camera (realizzata sulla fascia perimetrale del cornicione), realizzare il balcone alla romana e realizzare l'antibagno .

Gli interventi sopraelencati sono sanabili mediante adeguato titolo, che comporta una spesa pari a 2.500,00 € (spese tecniche), sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 € ed 3.000,00 € per le opere edili.

## 22. RISPOSTA AL QUESITO N.13

**VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CESSIONE IN PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI PIGNORATI AGLI ISTITUTI AUTONOMI CASE**



**POPOLARI**

*“Proceda l’esperto alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all’art. 1- quater della legge 18/12/2008, n. 199 per l’eventuale cessione in proprietà DELGI 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”*

L’immobile oggetto di questa esecuzione non risulta rientrare nell’ambito di applicazione dell’art.1- quater della legge 18/12/2008 n.199, per l’eventuale cessione in proprietà agli istituti autonomi case popolari.

**23. SPECCHIO RIEPILOGATIVO**



1	tipologia del bene	Appartamento
2	sommatoria descrizione	Trilocale adibito ad abitazione al piano secondo di edificio di 3 piani fuori terra, senza ascensore; corredato di impianto idrico, fognante, elettrico e riscaldamento
3	comune di ubicazione, frazione, via o località	SAN SEVERO Viale Caduti di Via Fani, 6
4	confini	a nord con il viale Caduti di Via Fani, a est con la particella 7320, a sud con un altro sub della stessa particella e a ovest con il vano scala comune e un altro sub della stessa particella.
5	dati catastali	FOGLIO 31 PARTICELLA 9618 sub 6 categoria A/3, vani 3,5
6	attuale proprietario	1/1 piena proprietà della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED]
7	titolo di provenienza del bene	1 - atto di vendita, a rogito del notaio Lorenzo Cassano del 02/04/2007, rep. 140485/34904, trascritto il 10/04/2007, ai nn. 8936/6321, da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]. 2 - Ai signori [REDACTED], l'immobile era pervenuto, giusto atto di vendita, a rogito del notaio Lorenzo Cassano del 12/02/1999, rep. 87037, trascritto il 03/03/1999, ai nn. 4255/3252, da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].

8	eventuale stato di comproprietà	no
9	iscrizioni e trascrizioni gravanti	1- ipoteca volontaria Rep. N. 8937/1535 del 10/04/2007 iscritta a favore della Banca Per La Casa S.p.a. con sede in Milano, derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo rep. 140486/34905, stipulato dal notaio Lorenzo Cassano il 02/04/2007; dove risulta quale debitore non datore di ipoteca il coniuge [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED] 2- Trascrizione del pignoramento immobiliare Rep. N. 2370 del 17/05/2019, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Foggia in data 24/05/2019, al nn. R.G. 11353 R.P. 8641 a favore di Unicredit S.p.a. con sede in Milano cod. fiscale 00348170101.
10	stato di occupazione conformità	L'immobile allo stato risulta libero e nella disponibilità dell'esecutata
11	urbanistico - catastale	Necessita di aggiornamento catastale a causa delle difformità rilevate
12	conformità urbanistico - edilizia	Necessita di pratica comunale in sanatoria per tramezzi, antibagno, chiusura di finestra.
13	abitabilità e agibilità	Presenza del certificato di abitabilità ma necessità di nuova pratica post realizzazione opere edilizie indicate
14	valore del bene da porre a base d'asta	<b>54.200,00 €</b>
15	diritto e quote	Piena Proprietà 1/1 [REDACTED]

#### 24. ELENCO ALLEGATI

**Allegato A** - Verbale di sopralluogo

**Allegato B** - Documentazione catastale dell'immobile

**Allegato C** - Sovrapposizione ortofoto e planimetria catastale

**Allegato D** - Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale

**Allegato E** - Pianta dello stato di fatto (scala 1:100)

**Allegato F** - Rilievo fotografico

**Allegato G** - Estratto del Registro Atti di Matrimonio

**Allegato H** - Borsino banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare

dell'Agenzia delle Entrate

**Allegato I** - Attestato di Prestazione Energetica

**Allegato L** - Pianta difformità rilevate

Con la presente relazione, costituita da 37 pagine e 10 allegati, la scrivente ritiene di aver risposto esaurientemente ai quesiti posti e di avere assolto completamente il mandato assegnatole, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento; provvede al deposito telematico e all'invio, a mezzo pec ai legali costituiti e mediante Raccomandata al debitore esecutato, della Relazione e degli Allegati.

Esperto del Giudice

Foggia, 04/03/2022

Arch. Ir. Silvana Corvino

