

TRIBUNALE DI FOGGIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice Dott. MICHELE PALAGANO

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 313/2022 III Sezione Civile

promossa da:

[REDACTED]

debitore:

[REDACTED]

La S.V. Ill.ma Dott. Michele PALAGANO, Giudice del Tribunale di Foggia, rilevata l'opportunità nominava il sottoscritto Arch. Quirino PERFETTO nato a Foggia il 2 maggio 1953, C.F. PRFQNN53E02D643L, iscritto al n.195/1984 dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia ed inserito nell'elenco dei periti del Tribunale di Foggia al n. 167/2006, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile promossa dalla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] (FG) i [REDACTED] C.F. [REDACTED], rappresentata

e difesa dall'Avvocata [REDACTED] PEC:

[REDACTED] ed elettivamente domiciliata in San

Giovanni Rotondo (FG) alla Via A. Ligabue n.10, contro il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] (FG) il [REDACTED] C. F.

[REDACTED]

Premessa

L'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni del Tribunale Civile di Foggia Dott.

Michele PALAGANO nominava in data 08/09/2023 il sottoscritto Arch.

Quirino PERFETTO quale esperto per il compimento delle indagini di cui

all'art.173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., nella procedura in epigrafe.

L'Ill.mo Giudice rinviava al 14/11/2023 il giuramento e la proposizione dei quesiti. Il 02/11/2023, l'Ill.mo Giudice dispone che l'affidamento dell'incarico possa avvenire effettuandolo in modalità digitale. Lo scrivente in data 03/11/2023 deposita digitalmente tale atto. L'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Michele PALAGANO poneva allo scrivente i seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezioni 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 pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

1) - bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare 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, etc.) 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 e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

2) - bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del benefici staggito/i;

3) - alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di

riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4) - alla stima dei 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 o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

4) - bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

5) - alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà

indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

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

7) - alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se 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, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8) - all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura 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 limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione

del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

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

10) - alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5000 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) dalla sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria; in particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

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

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede 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 sono stati costruiti prima del 1°.9.1967, 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 delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative;

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei

rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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

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

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene, la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, Via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, Via, 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.

Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio e dopo averne verificato la sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il sottoscritto ha compiuto le seguenti operazioni peritali:

➤ in data 14/11/2023 ha avanzato, a mezzo PEC, presso l'Ufficio dello Stato Civile e dell'Anagrafe del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) richiesta di rilascio di certificati afferenti il Sig. [REDACTED] e ne riceve copie (All. 01);

➤ in data 15/11/2023 ha avanzato, a mezzo PEC presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) richiesta di accesso formale alla documentazione tecnico-amministrativa, chiedendo di poter visionare gli atti autorizzativi del fabbricato staggito (Concessione edilizia, D.I.A., Autorizzazione edilizia, Domanda e/o Concessione edilizia in Sanatoria, Certificato di abitabilità e/o agibilità o altro titolo abilitativo) e ne riceve nota di riscontro in data 15/12/2023 dopo essersi recato diverse volte presso gli uffici preposti del Comune di San Giovanni Rotondo (All. 02);

➤ in data 15/11/2023, ha avanzato, a mezzo PEC presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizi Catastali) richiesta di documentazione catastale inerente il bene staggito. Ha effettuato vari solleciti verbali recandosi presso gli uffici preposti al fine di poter ricevere riscontro alla richiesta inoltrata; in data 07/12/2023 ha ricevuto, a mezzo pec, la documentazione dall'Agenzia delle Entrate

(Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizi Catastali), mentre per la piantina catastale ha provveduto telematicamente il 14/11/2023 a mezzo portale “Sister” dell’Agenzia delle Entrate (All. 03);

➤ in data 16/11/2023 ha inviato la “Comunicazione inizio operazioni peritali” a mezzo Raccomandata R.R. al Sig. ██████████ nonché nota Pec all’Avv. ██████████ comunicando l’inizio delle operazioni peritali fissate per il 30/11/2023 alle ore 9:45 presso i luoghi di causa;

➤ in data 30/11/2023, presso i luoghi di causa ubicati in San Giovanni Rotondo (FG), ha citofonato diverse volte alla tastiera riportante sia il nominativo del Sig. ██████████ che altro nominativo. Non ricevendo nessun riscontro, quindi, effettua rilievo fotografico esterno dell’immobile e dopo aver atteso fino alle 10:45, lascia i luoghi di causa per raggiungere il Comune di San Giovanni Rotondo per il riscontro della documentazione richiesta a mezzo pec. Successivamente ritorna sui luoghi di causa per effettuare altro tentativo citofonando, ma senza risultato. Alle ore 12:30 lascia i luoghi e redige verbale (All. 04);

➤ in data 01/12/2023 ha inviato la seconda “Comunicazione inizio operazioni peritali” a mezzo Raccomandata R.R. al Sig. ██████████ ██████████ nonché nota Pec all’Avv. ██████████ comunicando l’inizio delle operazioni peritali fissate per il 13/12/2023 alle ore 9:45 presso i luoghi di causa;

➤ in data 13/12/2023, recatosi di nuovo sui luoghi di causa ha citofonato alla tastiera riportante sia il nominativo del Sig. ██████████ che altro nominativo. Non ricevendo nessun riscontro, effettua rilievo

fotografico esterno dell'immobile e dopo aver chiesto in loco informazioni in merito alla presenza del Sig. [REDACTED] alle 10:15, lascia i luoghi di causa, per raggiungere il Comune di San Giovanni Rotondo, per ulteriori verifiche e informazioni sulla residenza del Sig. [REDACTED]. Espletate le attività al Comune, ritorna sui luoghi di causa per effettuare ulteriore tentativo di accesso, ma senza risultato. Alle ore 11:45 lascia i luoghi di causa, e redige verbale (All. 04);

➤ in data 04/01/2024 inoltra all'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Michele PALAGANO istanza con richiesta di chiarimento sulla procedibilità della produzione della perizia peritale visto il mancato ritiro delle raccomandate da parte del Sig. [REDACTED] (All. 11);

➤ in data 08/01/2024 l'Ill.mo Sig. Giudice nomina il Custode Giudiziario nella persona dell'Avv. Sara SPIRITOSO.

➤ In data 24/01/2024 alle ore 10:00, il sottoscritto è sui luoghi di causa con la presenza del nominato Custode Giudiziario Avv. Sara SPIRITOSO. Non è possibile effettuare l'accesso all'immobile, non essendo presente il Sig. [REDACTED]. Si redige verbale (All. 04);

➤ In data 07/02/2024 alle ore 10:00, a seguito di contatti telefonici presi da parte del Custode Giudiziario Avv. Sara SPIRITOSO con la parte debitrice, il sottoscritto è sui luoghi di causa alla presenza del nominato Custode Giudiziario e si procede alle operazioni peritali alla presenza del Sig. [REDACTED]. Si redige verbale (All. 04);

➤ in data 18/03/2024 ha eseguito presso l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare) ispezione

ipotecaria, per la verifica di eventuali ulteriori formalità successive a quelle già descritte nella ispezione ipotecaria presente nel fascicolo (All. 08);

Nell'arco temporale assegnato per la consulenza, ha eseguito indagini sulla commerciabilità dei beni allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato alla data attuale e ha verificato la rispondenza della quota di intestazione dei beni oggetto di stima.

A seguito di quanto sopra, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti del fascicolo, analizzati i dati e i documenti reperiti, il sottoscritto ha redatto la propria relazione di consulenza tecnica estimativa corredata dei relativi allegati.

Risposta ai quesiti:

QUESITO N.1

1) Esaminati gli atti e verificati tutti gli elaborati allegati e trasmessi nella procedura il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali in quanto i documenti allegati erano completi e dove lo stesso ne ha ritenuto opportuno, ha integrato e estratto nuovi dati per la verifica e il confronto.

1)-bis: secondo la documentazione presente agli atti (Certificato Ipotecario) e dalla documentazione prodotta dallo scrivente ricevuta dall'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare) in data 18/03/2024 (All. 08), l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare non ha subito altre vicende nel ventennio antecedente al pignoramento; i beni oggetto della presente consulenza, risultano intestati per i diritti pari ad 1/1 di proprietà al Sig. ██████████

██████████ nato a ██████████ il 21/11/1997 - C. F. ██████████

██████████ residente alla V ██████████

██████████ e che lo stesso è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue e che si riporta secondo i documenti depositati agli atti e dalla “Ispezione Ipotecaria” (All. 08) prodotta dallo scrivente:

-Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Foggia il 03 agosto 2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 37601/2022, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06 settembre 2022, Registro Particolare 17104, Registro Generale 21654, di formalità in favore della Sig.ra ██████████ nata a S ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ e contro il Sig. ██████████ nato a S ██████████ il ██████████ C. F. ██████████ (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà).

TRASCRIZIONE A FAVORE - Data presentazione 02/03/2022; Reg. Generale 5132; Reg. Particolare 4077 – Atto di Donazione;

TRASCRIZIONE A FAVORE - Data presentazione 02/03/2022; Reg. Generale 5131; Reg. Particolare 4076 – Accettazione Tacita di eredità;

TRASCRIZIONE A FAVORE - Data presentazione 28/01/2022; Reg. Generale 2022; Reg. Particolare 1637 – Successione Testamentaria;

TRASCRIZIONE A FAVORE - Data presentazione 10/10/1995; Reg. Generale 15771; Reg. Particolare 12427 - Denuncia di Successione;

TRASCRIZIONE A FAVORE - Data presentazione 10/07/1978; Reg. Generale 10100; Reg. Particolare 67292 – Atto di Acquisto.

L’immobile oggetto della procedura esecutiva risulta essere censito al

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo (FG):

-Foglio 143, Particella 56, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza vani 4, rendita Euro 247,90, Via San Donato n. 5-7, Piano T; Totale: 106 m²; Totale escluse aree scoperte 104 m²;

1)- ter: i dati catastali indicati nella documentazione allegata alla presente procedura non hanno subito variazioni dalla data dell'iscrizione del pignoramento ad oggi;

1) - quater: non sussistono sugli immobili oggetto di relazione peritale, altre procedure esecutive;

1) - quinquies: dalla verifica effettuata dal "Certificato Anagrafico di Stato Civile" ricevuto alla data del 17/11/2023 dall'Ufficio dell'Anagrafe - Ufficio Stato Civile - del Comune di San Giovanni Rotondo (FG), il sottoscritto ha riscontrato che il Sig. ██████████ "risulta di stato libero" (All. 01).

QUESITO N.2

2) La presente relazione prende in analisi una unità immobiliare che successivamente verrà assegnata ad un unico lotto da porre in vendita.

L'unità immobiliare è composta da una palazzina indipendente avente destinazione abitativa con accesso sia dal civico n. 5 che dal civico n. 7 di Via San Donato in San Giovanni Rotondo (FG).

È un corpo di fabbrica che in pianta ha una forma rettangolare formato da piano terra e ulteriori tre piani fuori terra di cui il piano terzo destinato a soffitta-spazio tecnico. L'unità abitativa è collocata nella zona centrale-storica della città di San Giovanni Rotondo (FG), confina con detta Via San Donato, con la Chiesa di San Donato e con altri immobili presenti sulle particelle 52 e 57 dello stesso foglio 143.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni

Rotondo (FG) con i seguenti dati catastali:

-Foglio 143, Particella 56, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza vani 4, rendita Euro 247,90, Via San Donato n. 5-7, Piano T; Totale: 106 m²; Totale escluse aree scoperte 104 m²;

L'unità immobiliare, destinata ad uso civile abitazione, ha un doppio ingresso sia dal civico n.5 che dal civico n.7 e si può avere accesso all'unità immobiliare indipendentemente sia da uno che dall'altro ingresso.

All'interno delle unità immobiliari, tra i due civici è una porta intercomunicante tra il piano terra (civico n.5) e il resto del fabbricato (civico n.7). Si precisa che al momento del sopralluogo, effettuato in data 07/02/2024, lo stato dei luoghi dell'immobile, nel suo insieme, risulta difforme rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale presente agli atti e depositata in data 31/12/1939, generata telematicamente dallo scrivente in data 14/11/2023 e identificata al n. T391153 (All. 03). Le variazioni apportate all'immobile, e verificate in fase di sopralluogo non sono verificabili con documentazione urbanistica, in quanto lo scrivente ha ricevuto, dall'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di San Giovanni Rotondo il seguente riscontro all'istanza di accesso agli atti: *"In riferimento all'immobile di cui in oggetto, non è rintracciabile nessuna pratica edilizia o altra documentazione varia presente negli archivi comunali, in quanto il fabbricato in questione ricade nella fascia del nucleo del centro storico e l'edificazione del fabbricato risale prima del 1900"* (All.02). Le difformità sono meglio rappresentate nella planimetria dei rilievi eseguiti (All.05).

2)- bis Il bene immobiliare oggetto della presente relazione peritale, è

correttamente individuato sulle mappe catastali e tramite ortofoto (All.06).

QUESITO N.3

Si correda la presente perizia di visure, documenti e planimetrie catastali del bene staggito (All.03), nonché delle planimetrie risultanti dal sopralluogo con i rilievi eseguiti (All.05) e di riproduzioni fotografiche dell'immobile staggito (All.07). Lo stabile è situato nel centro storico della città di San Giovanni Rotondo (FG). L'unità immobiliare ad uso abitazione è formata da piano terra e ulteriori tre piani fuori terra di cui il piano terzo destinato a soffitta-spazio tecnico. A protezione dell'ingresso del civico n. 5 di Via San Donato, vi è un portoncino in ferro a doppia anta, e successivamente un infisso in anticorodal, che permette di accedere direttamente ad un'ambiente adibito a tinello con annessa parete attrezzata a cucina. In detto ambiente vi è un piccolo sottoscala destinato a wc. Dal tinello, utilizzando una porta di piccole dimensioni, si può accedere alla rampa di scale che conduce al piano primo. Detta rampa di scale ha inizio al piano terra dal portoncino in legno a doppia anta del civico n. 7 di Via San Donato. Al primo piano vi è una camera da letto con annesso ripostiglio, bagno e piccolo balcone prospiciente Via San Donato. Utilizzando un'ulteriore rampa di scale si accede al secondo piano. In tale ambiente vi è una cameretta con annessa piccola lavanderia e wc. Da tale ambiente tramite una porta in legno e successivamente porta in ferro a protezione della stessa si accede ad un piccolo terrazzo che funge da copertura al piano primo sottostante. Mentre al balconcino prospiciente Via San Donato vi si accede dalla cameretta. Utilizzando un'ultima piccola rampa di scale è possibile accedere alla soffitta/spazio tecnico da dove tramite porta in anticorodal a unica anta si accede ad un piccolo terrazzino,

sempre prospiciente via San Donato. Il fabbricato ha una struttura realizzata con muratura portante e solai di interpiano in latero cemento; le tamponature dei muri perimetrali del fabbricato, sono realizzate dalla muratura portante, il rivestimento esterno del prospetto è realizzato con pittura per esterno utilizzando colori chiari. La copertura è a tetto con doppia falda inclinata e protetta da tegole del tipo Marsigliesi. I piccoli balconi hanno i parapetti in ferro, del tipo a giorno, in tinta chiara. Lungo la facciata, in ornamento alle aperture destinate a portoni e a portefinestre vi sono delle lastre di pietre pitturate di colore chiaro. Gli ambienti sono dotati di aereazione e luce naturale per mezzo di finestre e di porte-balconi. Ad esclusione del bagno al primo piano, dotato di areazione forzata e del bagno posto al piano terra ricavato nel sottoscala. L'altezza interna media è di m.2.65. Le pareti interne della unità abitativa sono idrodipinte con tonalità di colore bianco; i soffitti sono idrodipinti a tempera; i bagni sono rivestiti in piastrelle e completi di tutti i sanitari. Tutta l'unità abitativa risulta pavimentata con pavimento in ceramica. Le porte interne sono in legno di colore marrone chiaro, alcune scorrevoli e altre a soffietto di materiale plastico. Gli infissi esterni sono in anticorodal, di colore chiaro, con vetro camera e protetti internamente con scure. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento risulta essere medio-buono. L'unità immobiliare è dotata degli impianti tecnologici rispondenti alle norme dettate dal D.M. 37/08, per le parti di unità abitativa visionata. L'appartamento è provvisto di impianto autonomo di riscaldamento alimentato a gas metano.

QUESITO N.4.

-La superficie complessiva lorda dell'immobile destinato ad abitazione

risulta essere di mq. 95,00 oltre a mq. 13,00 per i due piccoli balconi e per le due piccole terrazze e di mq. 22,00 il piano di copertura calpestabile.

Nella stima dei beni si è individuato per esso il più probabile valore di mercato, che ordinari compratori e venditori, in piena libertà ritengono assegnargli. Le condizioni che influiscono sulla determinazione del valore di un bene vengono indicate, nella pratica estimativa, come condizioni intrinseche ed estrinseche. Le condizioni estrinseche si possono così definire: ubicazione dell'immobile rispetto alla città, tipo di zona, ceto sociale di insediamento, mercato locale, tipologia edilizia prevalente, ecc.; quelle intrinseche sono individuate con le caratteristiche dell'immobile come: l'anno di costruzione, i materiali utilizzati per le rifiniture, la dotazione e lo stato generale dei servizi e degli impianti, lo stato d'uso e di manutenzione ecc.

Sulla base dell'esatta conoscenza di questi elementi si perviene alla determinazione del valore di mercato dell'immobile. Si è scelto per questo motivo il metodo di stima sintetico comparativo. Al valore nominale del bene, comunque determinato, si sono eseguite le eventuali aggiunte o detrazioni, in osservanza al principio dell'ordinarietà, per riportare il bene stesso nelle sue reali condizioni in cui si trova al momento della stima, nonché la riduzione del valore di mercato praticata per vizi dei beni, nel caso specifico le stime sono state adeguate agli importi necessari essendoci interventi tali da giustificare l'utilizzo. Si è già detto precedentemente del metodo di stima, si passa quindi alla valutazione tenendo presente l'ubicazione, lo stato attuale, tutte le caratteristiche così come descritte, nonché tutti gli elementi che concorrono alla determinazione dei valori dei beni in rapporto ai prezzi praticati sul mercato. Parametri di riferimento sono

stati acquisiti anche dal sito dell'Agenzia del Territorio "Banca dati delle quotazioni immobiliari" Valori OMI con riferimento alle quotazioni del 1° semestre 2023 come ultimo valore di riferimento disponibile, da pubblicazioni di agenzie immobiliari per appartamenti e palazzine ubicati a San Giovanni Rotondo (FG) in detta zona, dal "Borsino Immobiliare", da atti di vendita di unità immobiliari ubicate nella zona, opportunamente adeguato alla situazione attuale del mercato e delle condizioni d'uso dell'immobile:

Borsino Immobiliare:

Zone Centrali Valore M²

Vendita

[P.zza Europa, C.so Umberto I, P.zza Dei Martiri Comune, P.zza Caduti In Miniera.](#) € 980

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: SAN GIOVANNI ROTONDO

Fascia/zona: B1/CENTRALE/Piazza Europa, C.so Umberto I, Piazza dei Martiri (Comune), Piazza Caduti in Miniera

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Supe rficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	
		Min	Max		Min	Max		
		ABITAZ.	NORMALE		900	1200	L	

media dei valori abitazione € 1000,00 al mq./sup. lorda

4) - bis

La superficie da prendere in considerazione per il calcolo della complessiva superficie commerciabile vendibile è così determinata:

- **immobile ad uso abitativo** censito al foglio 143, particella 56, superficie totale commerciale mq. 110,00 (di cui mq 95,00 appartamento più 1/3 di mq. 13,00 per balconi e più 1/2 di mq. 22,00 il piano di copertura calpestabile);

QUESITO N.5

La quota di appartenenza dell'immobile in oggetto viene considerata al Sig.

██████████ nato a ██████████ il ██████████ C. F.

██████████ per i diritti di proprietà per 1/1.

QUESITO N.6

Oggetto della presente perizia è una palazzina indipendente ubicata a San

Giovanni Rotondo (FG) alla Via San Donato n.5-7.

LOTTO UNICO composto da: palazzina indipendente alla quale si accede dopo aver varcato il portone posto al piano stradale sia dal civico n. 5 che dal

civico n. 7 di Via San Donato in San Giovanni Rotondo. Utilizzando l'ingresso contrassegnato dal civico n. 5 si accede al piano terra alla zona giorno, mentre dal civico n. 7, tramite scale si raggiungono le camere da letto al primo e al secondo piano, oltre al piano terzo sottotetto. La presenza di piccola porta consente l'immediato passaggio dal piano terra alla rampa di scale che ha inizio dall' ingresso dal civico n. 7. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) con i seguenti dati catastali:

-Foglio 143, Particella 56, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza vani 4, rendita Euro 247,90, Via San Donato n. 5-7, Piano T; Totale: 106 m²; Totale escluse aree scoperte 104 m²;

-La superficie lorda commerciale vendibile per l'immobile è di mq.110,00

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO: € 110.000,00 (centodiecimila/00). A tale importo va decurtata la spesa necessaria per la regolarizzazione degli abusi relativi.

QUESITO N.7

7) LOTTO UNICO. L'appartamento, ubicato alla Via San Donato n.5-7 in San Giovanni Rotondo (FG), alla data del sopralluogo si presenta nello stato di possesso del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Il possesso del bene è verificato anche dalla intestazione delle bollette di fornitura elettrica e gas a servizio dell'unità immobiliare (All. 09).

QUESITO N.8

8) Dalle ulteriori verifiche effettuate in data 18/03/2024 presso l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità

Immobiliare) non vi sono altre formalità, vincoli ed oneri di qualsiasi natura pendenti e precedenti alla procedura oltre a -Trascrizione contro: Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Foggia il 03 agosto 2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 37601/2022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06 settembre 2022, Registro Particolare 17104, Registro Generale 21654, di formalità in favore della [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e contro il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C. F. [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà). TRASCRIZIONE A FAVORE - Data presentazione 02/03/2022; Reg. Generale 5132; Reg. Particolare 4077 – Atto di Donazione; TRASCRIZIONE A FAVORE - Data presentazione 02/03/2022; Reg. Generale 5131; Reg. Particolare 4076 – Accettazione Tacita di eredità; TRASCRIZIONE A FAVORE - Data presentazione 28/01/2022; Reg. Generale 2022; Reg. Particolare 1637 – Successione Testamentaria; TRASCRIZIONE A FAVORE - Data presentazione 10/10/1995; Reg. Generale 15771; Reg. Particolare 12427 - Denuncia di Successione; TRASCRIZIONE A FAVORE - Data presentazione 10/07/1978; Reg. Generale 10100; Reg. Particolare 67292 – Atto di Acquisto. Non vi sono altre formalità contro il bene oggetto di stima, e come detto l'unità immobiliare si appartiene al Sig. [REDACTED] piena proprietà.

QUESITO N.9

9) Non vi sono formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni oggetto della presente perizia iscritti precedentemente alla procedura, ne tantomeno

vincoli ed oneri di natura condominiale, in quanto il bene non fa parte di un condominio essendo una unità autonoma ed indipendente.

QUESITO N.10

10) Si è effettuata la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene staggito, effettuando ricerche negli archivi comunali a seguito dell'istanza di accesso agli atti da me inoltrata agli uffici competenti del Comune di San Giovanni Rotondo. Si è ricevuto il seguente riscontro alla istanza di accesso agli atti: *“In riferimento all'immobile di cui in oggetto, non è rintracciabile nessuna pratica edilizia o altra documentazione varia presente negli archivi comunali, in quanto il fabbricato in questione ricade nella fascia del nucleo del centro storico e l'edificazione del fabbricato risale prima del 1900”*. (All.02). Pertanto, le variazioni di diversa distribuzione interna presenti sul posto e dallo stesso evidenziati nell'allegato 05, sono state eseguite in totale assenza di titolo edilizio. Per la regolarizzazione delle difformità eseguite all'interno dell'immobile andrebbe presentato progetto con relativa pratica amministrativa in Sanatoria.

QUESITO N.11

11) E' stato redatto Attestato di Prestazione Energetica relativo alla unità immobiliare ubicata in San Giovanni Rotondo (FG) avente i seguenti identificativi catastali: -Foglio 143, Particella 56, Via San Donato n. 5-7, Piano T; L'unità immobiliare adibita ad abitazione è risultata di classe energetica “F” EP gl, nren 202,58 KWh/mq anno (All. 10).

a) L' unità immobiliare, risulta regolarmente accatastata, ed individuata con regolare foglio, particella, categoria, classe, consistenza, superficie e rendita catastale. Si precisa che l'unità immobiliare non è in linea con lo stato

rilevato in fase di sopralluogo, essendo lo stato dei luoghi difforme per quanto riguarda la planimetria catastale presente agli atti, raffigurante la particella 56 del foglio 143, e depositata in data 31/12/1939 e ricevuta in data 14/11/2023 con n.T391153 (All. 03). Le difformità consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni dell'immobile rispetto a quanto catastalmente riportato. Tali difformità sono meglio rappresentate nelle planimetrie dei rilievi eseguiti (All. 05);

b) Le unità immobiliari, come detto, al punto a) non risultano conformi a quanto rappresentato sulle planimetrie catastali agli atti dal 31/12/1939. Pertanto, le variazioni di diversa distribuzione interna presenti sul posto andrebbero regolarizzate presentando progetto con relativa pratica amministrativa in Sanatoria. Per regolarizzare tali difformità va presentato progetto con pratica amministrativa CILA in Sanatoria e il relativo pagamento degli oneri sanzionatori e i diritti di segreteria. Tali costi ammontano ad un totale di € 566,00 oltre gli oneri tecnici. Inoltre, va presentata nuova planimetria catastale con un totale di spese per la registrazione della nuova planimetria di € 50,00 oltre gli oneri tecnici;

c) Le unità immobiliari facenti parte della presente procedura risultano essere state costruite in data antecedente al 1.09.1967;

d) Per quanto riguarda il rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della costruzione, non si è potuti risalire ai titoli abilitativi (All. 02);

e) Le difformità riguardano:

- difformità rispetto alla planimetria catastale e sono riferite alla realizzazione di una diversa distribuzione interna degli ambienti sui vari piani della palazzina indipendente. Come detto precedentemente, le opere

abusive realizzate all'interno dell'unità immobiliare possono essere regolarmente sanate, presentando pratica comunale amministrativa CILA in Sanatoria con i relativi grafici dello stato originario rispetto a quanto rilevato e presente sul posto;

La spesa necessaria per la **regolarizzazione degli abusi relativi all'unità immobiliare** ammonta in totale ad € 2.116,00 (duemilacentosedici/00) di cui € 1.500,00 (millecinquecento/00) per quanto riguarda gli oneri tecnici oltre iva e cassa come per legge ed € 616,00 (seicentosedici/00) per spese di regolarizzazione pratiche presso l'U.T.C. del Comune di San Giovanni Rotondo e presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia-Territorio;

f) l'immobile oggetto della presente relazione peritale non fa parte degli immobili realizzati con tipologia di edilizia convenzionata. In quanto tale immobile è stato realizzato in data antecedente al 1939 e presente all'interno della zona del centro storico del comune di San Giovanni Rotondo.

QUESITO N.12

12) L'immobile oggetto della presente relazione peritale non fa parte degli immobili gestiti o appartenenti e/o facente parti della gestione degli Istituti Autonomi per le Case Popolari.

SPECCHIO RIEPILOGATIVO - LOTTO UNICO

TIPOLOGIA DEL BENE: L'unità immobiliare è composta da una palazzina indipendente avente destinazione abitativa con accesso dal civico n. 5-7 di Via San Donato in San Giovanni Rotondo (FG). È un unico corpo di fabbrica che in pianta ha una forma rettangolare formato

da piano terra e ulteriori tre piani fuori terra di cui il piano terzo destinato a soffitta-spazio tecnico.

SOMMARIA DESCRIZIONE: L'unità immobiliare, destinata ad uso civile abitazione, è collocata nella zona centrale-storica della città di San Giovanni Rotondo (FG). Ha un doppio ingresso sia dal civico n.5 che dal civico n.7 e si può avere accesso all'unità immobiliare indipendentemente sia da uno che dall'altro ingresso. All'interno delle unità immobiliari, tra i due civici è una porta intercomunicante tra il piano terra (civico n.5) e il resto del fabbricato (civico n.7). Si precisa che al momento del sopralluogo, effettuato in data 07/02/2024, lo stato dei luoghi dell'immobile, nel suo insieme, risulta difforme rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale presente agli atti e depositata in data 31/12/1939. L'unità immobiliare ad uso abitazione è formata da piano terra e ulteriori tre piani fuori terra di cui il piano terzo destinato a soffitta-spazio tecnico. A protezione dell'ingresso del civico n. 5 di Via San Donato, vi è un portoncino in ferro a doppia anta, e successivamente un infisso in anticorodal, che permette di accedere direttamente ad un'ambiente adibito a tinello con annessa parete attrezzata a cucina. In detto ambiente vi è un piccolo sottoscala destinato a wc. Dal tinello, utilizzando una porta di piccole dimensioni, si può accedere alla rampa di scale che conduce al piano primo. Detta rampa di scale ha inizio al piano terra dal portoncino in legno a doppia anta del civico n. 7 di Via San Donato. Al primo piano vi è una camera da letto con annesso ripostiglio, bagno e piccolo balcone prospiciente Via San Donato. Utilizzando

un'ulteriore rampa di scale si accede al secondo piano. In tale ambiente vi è una cameretta con annessa piccola lavanderia e wc. Da tale ambiente tramite una porta in legno e successivamente porta in ferro a protezione della stessa si accede ad un piccolo terrazzo che funge da copertura al piano primo sottostante. Mentre al balconcino prospiciente Via San Donato vi si accede dalla cameretta. Utilizzando un'ultima piccola rampa di scale è possibile accedere alla soffitta/spazio tecnico da dove tramite porta in anticorodal a unica anta si accedere ad un piccolo terrazzino, sempre prospiciente via San Donato. Il fabbricato ha una struttura realizzata con muratura portante e solai di interpiano in latero cemento; le tamponature dei muri perimetrali del fabbricato, sono realizzate dalla muratura portante, il rivestimento esterno del prospetto è realizzato con pittura per esterno utilizzando colori chiari. La copertura è a tetto con doppia falda inclinata e protetta da tegole del tipo Marsigliesi. I piccoli balconi hanno i parapetti in ferro, del tipo a giorno, in tinta chiara.

COMUNE DI UBICAZIONE, VIA, LOCALITA', CONFINI, ESTENSIONE E DATI CATASTALI: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG); VIA SAN DONATO N. 5-7; NUCLEO DEL CENTRO STORICO; confina con la Chiesa di San Donato e la particella 52 e la particella 57 e con detta Via San Donato; la superficie lorda commerciale vendibile è di mq. 110,00. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo (FG): -Foglio 143, Particella 56, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza vani 4, rendita Euro 247,90, Via San Donato n. 5-7, Piano T; Totale: 106 m²; Totale escluse

aree scoperte 104 m²;

ATTUALE PROPRIETARIO E TITOLO DI PROVENIENZA

DEL BENE: L'unità immobiliare risulta intestata al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] C. F.

[REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE: Atto di donazione del 23/02/2022 notaio SIMONETTI PAOLO sede Foggia (FG) Repertorio n. 26903/18761- trascritto in data 02/03/2022 Registro Generale 5132 Registro Particolare 4077.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUI MEDESIMI BENI

GRAVANTI:

- Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Foggia il 03 agosto 2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 37601/2022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06 settembre 2022, Registro Particolare 17104, Registro Generale 21654, di formalità in favore della Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] il 03-07-1981 C.F.

[REDACTED] e contro il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] il [REDACTED] C. F. [REDACTED] per

i diritti pari ad 1/1 di proprietà). TRASCRIZIONE A FAVORE - Data

presentazione 02/03/2022; Reg. Generale 5132; Reg. Particolare 4077 -

Atto di Donazione;

TRASCRIZIONE A FAVORE - Data presentazione 02/03/2022; Reg.

Generale 5131; Reg. Particolare 4076 – Accettazione Tacita di eredità;
TRASCRIZIONE A FAVORE - Data presentazione 28/01/2022; Reg.
Generale 2022; Reg. Particolare 1637 – Successione Testamentaria;
TRASCRIZIONE A FAVORE - Data presentazione 10/10/1995; Reg.
Generale 15771; Reg. Particolare 12427 - Denuncia di Successione;
TRASCRIZIONE A FAVORE - Data presentazione 10/07/1978; Reg.
Generale 10100; Reg. Particolare 67292 – Atto di Acquisto.

LO STATO DI OCCUPAZIONE: l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è attualmente occupata dal Sig. [REDACTED].

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE: dall'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di San Giovanni Rotondo si è ricevuto il seguente riscontro alla istanza di accesso agli atti: *“In riferimento all'immobile di cui in oggetto, non è rintracciabile nessuna pratica edilizia o altra documentazione varia presente negli archivi comunali, in quanto il fabbricato in questione ricade nella fascia del nucleo del centro storico e l'edificazione del fabbricato risale prima del 1900”.*

(All. 03). Pertanto, va presentata pratica edilizia amministrativa inerente CILA in Sanatoria con i relativi grafici.

CONFORMITA' CATASTALE: le difformità rispetto alla planimetria catastale e sono riferite alla realizzazione di una diversa distribuzione interna degli ambienti sui vari piani della palazzina indipendente. Le opere abusive realizzate all'interno dell'unità immobiliare possono essere regolarmente sanate, presentando pratica comunale amministrativa CILA in Sanatoria con i relativi grafici dello stato originario rispetto a quanto rilevato e presente sul posto.

ABITABILITA' E AGIBILITA': l'unità immobiliare, oggetto della presente relazione non è dotata di Certificati di Abitabilità e di Agibilità (All. 02).

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA,

PRECISANDO DIRITTO E QUOTA: il valore del bene è di € 110.000,00 (centodiecimila/00) decurtato della somma di € 2.116,00 (duemilacentosedici/00) per eliminazione opere abusive, accatastamento della planimetria, spese tecniche, diritti da versare al Comune, al Catasto e tutto quanto già descritto.

Il prezzo finale per il LOTTO, composto da unità immobiliare destinata ad abitazione è di € 107.884,00 (centosettemilaottocentoottantaquattro/00).

La quota di appartenenza è pari a 1/1 di proprietà per Il Sig. [REDACTED] [REDACTED] pertanto il valore da porre a base d'asta è di € 110.000,00 (centodiecimila/00).

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di 31 facciate dattiloscritte e degli allegati di seguito specificati, di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Michele PALAGANO per qualsiasi chiarimento.

Allegati:

- 1) Certificati stato civile e certificati anagrafici ricevuti dal Comune di San Giovanni Rotondo;
- 2) Riconcontro ricevuto dall'UTC dal Comune di San Giovanni Rotondo;
- 3) Catastali;

4) Verbali di sopralluogo del 30/11/2023, del 13/12/2023, del
24/01/2024 e del 07/02/2024;

5) Elaborati grafici stato di fatto;

6) Sovrapposizione ortofoto per la localizzazione del bene staggito;

7) Foto dello stato dei luoghi

8) Ispezioni Ipotecarie;

9) Fatture forniture di luce, gas e acqua intestate al debitore;

10) Attestato di Prestazione Energetica;

11) Raccomandate e posta ordinaria.

Foggia, 26/03/2024

f.to Arch. Quirino Perfetto