

**STUDIO TECNICO
GEOM. ANTONIO TROISI**

VIA NAPOLI, 6/A - 71121 FOGGIA - CELL. 340/5290841

EMAIL: geometratroisi@gmail.com

COMUNE DI ORSARA DI PUGLIA (FG)

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER
L'ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. N. 565/2017,**

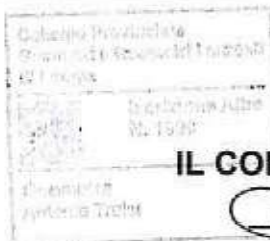
PROMOSSA DA [REDACTED]

CONTRO SIG. [REDACTED] **E** [REDACTED]

TRIBUNALE DI FOGGIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE:

dott. Claudio Caruso



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(geom. Antonio TROISI)

TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. N. 565/2017

Promossa da:

(Creditore precedente)

Contro: sig. e

Premessa:

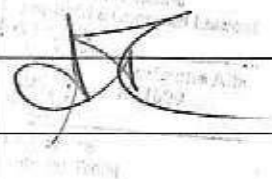
Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Foggia Dr. Stefania Rignanese, il giorno 21 giugno 2019, ha nominato il sottoscritto geom. Antonio Troisi quale Consulente Tecnico d'Ufficio per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2 c.p.c. nel procedimento r.g.es. n. 565/2017 promosso da contro sig. e , fissando per il giorno 18/12/2019 il giuramento di rito di cui all'art. 161, comma 1, c.p.c.

Il sottoscritto geom. Antonio Troisi, regolarmente iscritto presso il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n. 1999 e nell'elenco dei Periti del Tribunale di Foggia, nell'accettare l'incarico in data 18/12/2019 effettuava giuramento di rito ed il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Stefania Rignanese accogliendo il giuramento di rito, fissava per il 20 febbraio 2020 il termine ultimo per il deposito dell'elaborato peritale.

Il Giudice dell'Esecuzione poneva al sottoscritto i seguenti quesiti:

Giudice dell'Esecuzione
Stefania Rignanese
Antonio Troisi

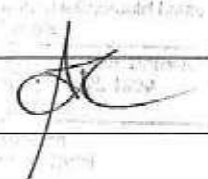
1. controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;
2. ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.
3. verifica della corrispondenza dei dati catastali 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 abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;
4. 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;
5. 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;
6. identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessioni e millesimi di parti comuni;



7. *esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od orto fot, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli eneti locali, con le mappe catastali elaborate da SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*

8. *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;*

9. *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;

10. 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;

11. 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 maggiore 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;

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

13. individuazione dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono

Il sottoscritto
Antonio Troisi
Geometra
Firma
201908



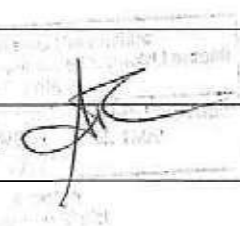
occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio.

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;

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

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

16. 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 superfici superiore a 5.000 mq., anche se pertinenza di fabbricati;



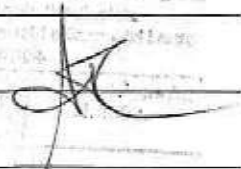
17. verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria; in particolare per gli immobili urbani l'esperto dovrà:

a) accertare se gli stessi 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 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

*18. 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 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 Case Popolari della provincia di
Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta
la vendita;*



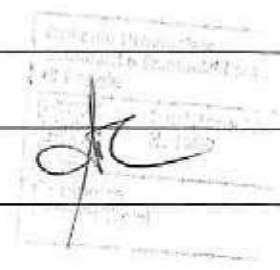
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONE DI CONSULENZA:

Dopo aver effettuato, un attento studio degli atti processuali nonché il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. ed aver acquisito documentazione, visure catastali ed ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Foggia, il sottoscritto ha comunicato alle parti in causa, mediante raccomandate A/R e PEC, la data del sopralluogo per l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, fissandola per il giorno 13 gennaio 2020 alle ore 10.00 presso l'immobile di proprietà delle parti esegutate sito in Orsara di Puglia alla Via Silvio Pellico n.3-5.

In data 13 gennaio 2020 - ore 10.00, oltre al sottoscritto CTU, risultava presente il sig. [REDACTED].

Il sottoscritto, dopo aver individuato l'immobile ha effettuato rilievo fotografico, oltre a delle misurazioni, per meglio inquadrare lo stato dei luoghi, oltre a rilevare tutti i parametri indispensabili alla successiva stesura di attestato di prestazione energetica.

Durante il sopralluogo, il sig. [REDACTED] informava il sottoscritto CTU che l'altra parte esegutata, ovvero la sig.ra [REDACTED] risultava deceduta. Il sottoscritto, come sopra evidenziato, ha eseguito ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Foggia, per poter visionare i dati catastali e verificare l'esistenza delle planimetrie catastali, oltre alla verifica dell'esistenza di nuove trascrizioni, eventualmente aggiuntive rispetto a quelle già presenti nei documenti del procedimento, richiedendo nuovi certificati ipocatastali presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria RR.II. di Foggia).



Successivamente il sottoscritto CTU, si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orsara di Puglia e presentava istanza per prendere visione ed ottenere copia di Concessioni Edilizie, Sanatorie ed eventuale certificato di agibilità dell'immobile oggetto di esecuzione, sito in Orsara di Puglia alla Via Silvio Pellico, 3-5.

A tal proposito, il comune di Orsara di Puglia, successivamente ha rilasciato al sottoscritto copia delle Concessioni Edilizie che hanno riguardato l'immobile oggetto di esecuzione, oltre a rilasciare estratto dell'atto di matrimonio. A tal proposito si evidenzia che nell'estratto dell'atto di matrimonio la parte eseguita sig.ra [REDACTED] veniva riportata con dati anagrafici diversi rispetto a quanto riportato nei fascicoli depositati. Pertanto il sottoscritto ha provveduto ad eseguire ricerche presso il comune di nascita della parte eseguita, ovvero il comune di Montaguto (AV), che ha rilasciato certificato di congruità anagrafica, nel quale veniva attestato che le generalità corrette della parte eseguita sono : [REDACTED]

[REDACTED]. Inoltre, il suddetto certificato, attestava che [REDACTED] è la stessa persona. (ALL.Q)

RISPOSTA AI QUESITI:

1) CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2, C.P.C., SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE QUELLI MANCANTI O INIDONEI, SENZA PROSEGUIRE NELLE OPERAZIONI DI STIMA;

Agli atti è presente il certificato notarile redatto dalla dott.ssa Maria Pantalone Balice notaio in Alba Adriatica, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Teramo e Pescara, in data 07 dicembre 2017 2017. La documentazione risulta completa e si evidenzia che sul bene pignorato, nella quota di 1/1 pari all'intero, risultano presenti le seguenti iscrizioni - trascrizioni pregiudizievoli alla vendita:

- Ipoteca volontaria iscritta ai nn.10249/2123 del 02/05/2011 a favore del [REDACTED] e contro le parti esegutate sig. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] ed in qualità di debitore non datore di ipoteca [REDACTED].

- Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto ai nn.24063/17901 del 23/11/2017 a favore di [REDACTED] e contro i sigg. [REDACTED] e [REDACTED].

2) RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO, SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE GIÀ IN ATTI, ESPLICITANDO I VARI PASSAGGI E DANDO ATTO DELLE EVENTUALI VARIAZIONI CATASTALI CHE HANNO INTERESSATO L'IMMOBILE PIGNORATO NEL CORSO DEL TEMPO.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, sito in Orsara di Puglia

Stampa e firma illeggibili

alla Via Silvio Pellico nn. 3-5, regolarmente censito al NCEU al foglio di
mappa 50 particella 604 sub. 7 categoria A/4 classe 3 vani 3,5 rendita
catastale € 207,87, risulta essere di proprietà dei coniugi

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED]

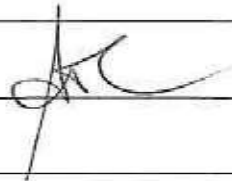
[REDACTED], in parti uguali tra loro, giusto atto di
compravendita per notar dott. Domenico Toriello di Ascoli Satriano del
13/11/1967 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Avellino il 18/01/1967 ai nn. 964/921.

Infine, sull'immobile oggetto di esecuzione, risultano esistenti le
seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta ai nn.10249/2123 del 02/05/2011 a
favore del [REDACTED] e contro le
parti esegutate sig. [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] ed in qualità di debitore non datore di ipoteca
[REDACTED].

- Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto ai
nn.24063/17901 del 23/11/2017 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
e contro i sigg. [REDACTED]
e [REDACTED]

Da un punto di vista catastale, si evidenzia che l'immobile è
derivante da una variazione catastale per fusione e diversa
distribuzione degli spazi interni del 21/08/1993 n.5034.1/1993 in atti



dal 25/08/1993, con la quale vennero soppresse le unità immobiliari censite al foglio di mappa 50 particella 604 sub.3 e 5. Il tutto come si evince dal certificato notarile redatto dalla dott.ssa Maria Pantalone Balice e dalle visure catastali.

La suddetta variazione, che ha generato gli attuali identificativi catastali, non sembrerebbe aver generato, per quanto è stato possibile verificare, modifiche sul piano della consistenza.

3) VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI 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 ABBIANO DETERMINATO MODIFICHE SUL PIANO DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Foggia, oltre che da ispezioni ipotecarie, il sottoscritto evidenzia che i dati catastali rinvenuti dalla nota di trascrizione del pignoramento risultano corrispondenti con quelli attualmente agli atti catastali. Inoltre si precisa che dalla consultazione della visura catastale storica dell'immobile risulta che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, al catasto terreni risulta censito al foglio 50 particella 61.

4) 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;

Da verifiche eseguite, non sono emerse altre procedure esecutive



gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

**5) 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;**

Le parti esegutate, ovvero il sig. [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED], risultano uniti in
matrimonio dal [REDACTED], così come si evince dall'estratto per
riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato in data
28/01/2020 dal comune di Orsara di Puglia, a margine del quale non
risultano annotate convenzioni patrimoniali. (ALL.H)

È opportuno precisare che dall'estratto per riassunto degli atti di
matrimonio rilasciato dal comune di Orsara di Puglia, si evince che la
sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] e non come [REDACTED]
[REDACTED] pertanto il sottoscritto ha eseguito ricerche
presso il comune di Montaguto dove risultava nata la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] In data 14/02/2020 il comune di Montaguto rilasciava certificato
di congruità anagrafica nel quale si attestava che [REDACTED]

[REDACTED] è la stessa persona fisica di
[REDACTED] e [REDACTED]

8 e che le vere generalità sono:

(ALL.Q).

6) IDENTIFICAZIONE DEI BENI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, INDICANDONE TIPOLOGIA, UBICAZIONE, ACCESSI, CONFINI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSIONI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI;

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta di piena proprietà dei coniugi

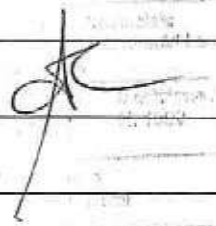
e

, ognuno proprietari per la quota

di $\frac{1}{2}$ e risulta ubicato nella zona centrale della città di Orsara di Puglia e precisamente alla Via Silvio Pellico nn.3-5.

L'immobile risulta regolarmente censito al NCEU del comune di Orsara di Puglia al foglio di mappa 50 particella 604 sub. 7 categoria catastale A/4 classe 3 vani 3,5 rendita catastale € 207,87 - piano T-1-2 - Via Silvio Pellico nn.3-5.

Così come si evince dai dati catastali l'immobile oggetto di esecuzione risulta adibito ad abitazione e fa parte di un piccolo fabbricato indipendente composto di n. 3 piani fuori terra e dalla consultazione della scheda planimetrica risulta composto da una abitazione che si sviluppa su due livelli, piano terra e primo comunicanti tra di loro a mezzo di una scalinata interna, oltre ad un piccolo sottotetto/secondo piano, al quale si accede mediante botola interna. Inoltre si evidenzia che al piano primo si può accedere mediante scalinata comune avente ingresso diretto da Via Silvio Pellico n.3.



L'abitazione risulta confinante con Via Silvio Pellico, Via Cavour, proprietà [REDACTED] e [REDACTED] salvo altri e migliori confini.

7)ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DELLE ORTOFOTO O DELLE FOTO SATELLITARI O STRALCIO DI FOTO SATELLITARI OD ORTO FOTO, REPERIBILI ANCHE SUL WEB E SUI SITI UFFICIALI DEGLI ENTI LOCALI, CON LE MAPPE CATASTALI ELABORATE DA SOGEI, DANDONE ESPPLICITAMENTE ATTO NELLA RELAZIONE IN RISPOSTA AL PRESENTE QUESITO E CORREDANDO LA PERIZIA DI UN APPOSITO ELABORATO GRAFICO IN SCALA RECANTE LA SOVRAPPOSIZIONE TRA LE VIGENTI MAPPE CATASTALI E FOTO SATELLITARI OD ORTOFOTO PER LA LOCALIZZAZIONE DEL BENE/I STAGGITO/I;

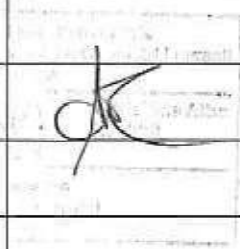
L'immobile oggetto della presente perizia è posizionato nella zona centrale della città di Orsara di Puglia, precisamente alla Via Silvio Pellico n.3-5.

L'immobile oggetto di esecuzione, risulta adibito ad abitazione e fa parte di un piccolo fabbricato indipendente composto di n. 3 piani fuori terra e dalla consultazione della scheda planimetrica catastale risulta composto da una abitazione che si sviluppa su due livelli, piano terra e primo comunicanti tra di loro a mezzo di una scalinata interna, oltre ad un piccolo sottotetto/secondo piano, al quale si accede mediante botola interna.

In merito alla individuazione dell'immobile oggetto di esecuzione rispetto alle orto-foto e alle foto satellitari indispensabili per la sua localizzazione, si rimanda all'allegato grafico che fa parte integrante della presente relazione, nel quale è riportato stralcio di mappa catastale elaborato da SOGEI e rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Territorio di Foggia, foto satellitare e sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale scaricati dallo sportello telematico della Regione Puglia. A tal proposito si evidenzia che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, risulta riportato al catasto terreni come foglio 50 particella 61, come si evince dal certificato storico catastale che riporta la particella 61 come mappale correlato al catasto terreni. (ALL.G-I-L)

8) 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

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta adibito ad



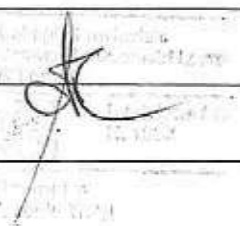
abitazione, è composto di n. 3 piani fuori terra. L'abitazione si sviluppa su due livelli, piano terra e primo comunicanti tra di loro a mezzo di una scalinata interna, oltre ad un piccolo sottotetto/secondo piano, al quale si accede mediante botola interna. L'immobile risulta avere accesso da Via Silvio Pellico n.5, mediante l'ingresso al piano terra, e da Via Silvio Pellico n.3 mediante l'accesso ad un piccolo vano scala comune che consente l'accesso diretto al piano primo. Come precedentemente evidenziato il piano terra e primo sono comunicanti a mezzo di una scalinata interna.

L'unità immobiliare ad uso abitazione, risulta composto di un unico vano posto al piano terra, e di n.2 vani ed accessori quale bagno, relativamente al piano primo, oltre ad un locale sottotetto/secondo piano a cui si accede mediante botola interna dal piano primo. L'altezza interna netta è di 2,80 mt. relativamente al piano primo, 2,30 mt relativamente al piano terra e relativamente al sottotetto 3,10 mt. come altezza max e 1,50 come altezza minima.

Quanto sopra descritto si riscontra dall'elaborato grafico e fotografico, oltre che dalla planimetria catastale e da quella rinveniente dal sopralluogo, che costituiscono parte integrante della presente relazione. (ALL.D-F)

La struttura portante del fabbricato è in muratura portante con solai in laterocemento. Il rivestimento esterno è costituito da pareti intonacate e tinteggiate di colore chiaro presentando al momento del sopralluogo un discreto stato di conservazione.

Durante il sopralluogo è emerso che l'immobile risulta abbisognevole di



opere di completamento e di manutenzione straordinaria, difatti come si evince dall'elaborato fotografico, relativamente al:

PIANO TERRA: risulta privo di intonaci lungo tutte le pareti perimetrali e sui soffitti esistenti, la pavimentazione risulta esistente solamente nella zona antistante l'ingresso e comunque in uno stato di degrado evidente, nella parte restante risulta privo di pavimentazione; risulta esistente impianto idrico collegato alla rete pubblica, l'impianto elettrico non risulta completo ma comunque collegato alla rete pubblica e comunque privo di certificazioni;

PIANO PRIMO: le pareti risultano intonacate ad eccezione di quelle che delimitano il vano w.c. ed il vano scala, risulta privo di massetto e pavimentazione, l'impianto idrico-fognante e di riscaldamento risultano posti in opera ma risultano composti da tubazioni obsolete ed in molti punti da sostituire e comunque gli impianti risultano privi di diversi elementi che ne impediscono il funzionamento. Non risultano installati sanitari, caldaia e corpi radianti. Gli infissi risultano non correttamente funzionanti e privi dei cassonetti. Pertanto come si evince dall'elaborato fotografico, il piano primo risulta non utilizzabile e comunque abbinabile di opere di completamento. La porta di ingresso, avente accesso da scala comune, risulta in legno non blindata.

PIANO SOTTETTO/SECONDO: si accede mediante botola di ispezione, risulta privo di pavimentazione, le pareti risultano intonacate, l'infisso esistente risulta non correttamente funzionante e sono presenti fenomeni di infiltrazioni provenienti dal tetto. L'impianto elettrico risulta non completato e quindi non funzionante.

In definitiva tutto l'immobile, per poter essere utilizzabile per la sua specifica destinazione di abitazione, necessita di opere di completamento consistenti nella fornitura e posa in opera di massetto, pavimentazione, intonaci, rivestimenti, sanitari, sostituzione infissi esistenti, posa in opera di cassonetti, fornitura e posa in opera di impianto elettrico, completamento di impianto idrico-fognante e di riscaldamento, posa in opera di caldaia e corpi radianti, dipintura di tutte le pareti. Durante il sopralluogo, come già ribadito precedentemente, sono emersi segni di infiltrazioni al secondo piano, provenienti dalla copertura esistente.

È opportuno precisare che, ovviamente, non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti esistenti, in quanto gli stessi non risultano completati e quindi non funzionanti.

9)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;**

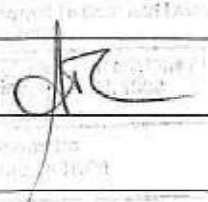
Per la stima dell'immobile oggetto di esecuzione e quindi per la determinazione del più probabile valore di mercato si è preso in considerazione il metodo sintetico comparativo.

Tale metodo è praticabile in alternativa a quello a valore di trasformazione e si avvale della "famosa" scala di valori dell'unità di misura di riferimento la quale, per ciò che concerne gli immobili come quello della presente stima, è il metro quadrato della consistenza effettiva del bene stimato.

Il valore di mercato è il miglior prezzo, ottenibile alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobiliare, tenendo presente che prima di procedere all'analisi comparativa tra il bene oggetto di stima e altri simili, si devono osservare le caratteristiche che riguardano principalmente:

- ubicazione;
- caratteristiche costruttive;
- consistenza;
- epoca di riferimento;
- regolarità amministrativa del bene oggetto di stima.

Da indagini di mercato, dalla valutazione della posizione, della conformazione, della possibilità di accesso all'immobile e tutte le ipotesi annesse e connesse, per stabilire un valore significativo e

Office: Novartis
Foglia, 10/03/2017


ordinario, si è pervenuti ad assumere come riferimento del costo unitario, il valore pari ad € 650,00.

Fatte queste premesse, avendo accertato i valori medi di beni che abbiano caratteristiche simili all'immobile oggetto della perizia de quo, riferiti all'anno 2019 primo semestre, si può ritenere congruo il valore pari ad € 650,00. (ALL.P)

Ai fini della valutazione commerciale di un immobile è necessario individuare la sua superficie lorda e quindi successivamente quella commerciale, secondo quanto stabilito nell'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI.

L'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, al punto 1.1. definisce la superficie commerciale come la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).


A seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo, si è proceduto con il calcolo della superficie commerciale:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFF.TE	SUP.COMMERCIALE
---------------------	-------------------	-----------------	------------------------

ABITAZIONE(T-1)	88,00 mq.	1,00	88,00 mq
BALCONE	0,80 mq.	0,30	0,24 mq
SOTTOTETTO(2)	30,00 mq.	0,50	15,00 mq

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....103,24 mq

Pertanto si avrà:



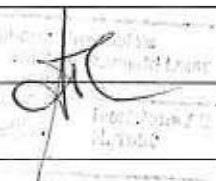
VALORE DI MERCATO= SUP.COMMERCIALExVALORE/mq

VALORE DI MERCATO= 103,24 mq x € 650,00= € 67.106,00

Infine, si è proceduto con l'attribuzione finale del più probabile valore di mercato applicando il metodo "per punti di merito" sulla base della media precedentemente stimata. Tale procedimento consiste nell'attribuire un coefficiente alfa maggiore o minore dell'unità, al più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima (Vm) in considerazione del maggiore o minore apprezzamento o deprezzamento, conseguente alle particolari ed uniche caratteristiche possedute dagli immobili in oggetto rispetto a quelle possedute da immobili simili che abbiano apportato migliorie, abbisognevole di migliorie o ricadenti in zone particolarmente interessanti o svantaggiate sotto il profilo di appetibilità dell'immobile o che presentano particolarità penalizzanti, come quello oggetto della perizia de quo.

Chiaramente, nella disamina delle caratteristiche, necessaria alla individuazione del coefficiente alfa, si considerano le caratteristiche estrinseche (accessibilità, servizi, inquinamento e nel caso specifico la ubicazione dei beni); le caratteristiche intrinseche posizionali (orientamento, soleggiamento e luminosità, emergenza architettonica e panoramicità); caratteristiche tecnologiche (finiture, impianti decorazione e ornato, stato di degrado fisico e di obsolescenza economica).

Il bene in oggetto, ha caratteristiche intrinseche penalizzanti rispetto ad immobili ordinari con destinazione abitazione con relative pertinenze, difatti lo stesso risulta abbisognevole di opere di completamento



Antonio Troisi
Geom. Antonio Troisi
Via Napoli 6/A - 71121 Foggia
Tel. 340/5290841
antonio.troisi@geopec.it

relativamente a tutti gli impianti esistenti e comunque vista l'assenza di rifiniture interne, massetti, intonaci, rivestimenti, pavimentazione, sanitari, corpi radianti, oltre ad essere indispensabili opere di manutenzione straordinaria vista la presenza di infiltrazioni provenienti dal tetto relativamente al secondo piano. Inoltre si evidenzia che al piano terra, gli ambienti risultano scarsamente areati ed illuminati.

Pertanto, il sottoscritto, alla luce di quanto sopra descritto, ha applicato un deprezzamento pari al 15%, tenendo tra l'altro in considerazione l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e l'impossibilità di reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008, pertanto tutti i lavori di adeguamento e completamento degli impianti esistenti e da realizzare, oltre ai lavori di completamento relativi alle finiture interne ed esterne dell'immobile resteranno ad esclusivo onere e carico dell'aggiudicatario.

Tanto premesso, si definisce la stima del valore commerciale dell'immobile sopra descritto, tenuto conto della sua consistenza, della peculiarità nonché della sua ubicazione rispetto al centro abitato, delle sue finiture, della sua esposizione, del suo stato di manutenzione, dello stato degli impianti esistenti e da realizzare, oltre a tutte le opere di completamento indispensabili a poter utilizzare l'immobile per la sua effettiva destinazione:

$$V_{pm} = \alpha \times V_m;$$

$$\underline{V_{pm} = 0,85 \times \text{€ } 67.106,00 = \text{€ } 57.040,10}$$

Relativamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, così come richiesto nel suddetto quesito, si precisa che il sottoscritto ha

ritenuto opportuno applicare le seguenti riduzioni:

- € 4.000,00 oneri per la regolarizzazione edilizia. L'importo è comprensivo delle spese tecniche da corrispondere ad un professionista abilitato per la redazione di permesso a costruire in sanatoria, autorizzazione sismica in sanatoria presso la Provincia di Foggia, certificato di agibilità e pagamento delle sanzioni amministrative, diritti di segreteria, oneri concessori da corrispondere al comune di Orsara di Puglia ed alla provincia di Foggia. Il tutto derivante da una diversa distribuzione degli spazi interni (relativamente al piano terra e primo), chiusura di un vano porta nell'attuale vano w.c. lungo la parete perimetrale che consentiva l'accesso ad un piccolo balconcino e realizzazione di una piccola scala in cls che collega il piano terra al piano primo;
- € 600,00 oneri la regolarizzazione catastale. L'importo è comprensivo delle spese tecniche da corrispondere ad un professionista abilitato per la redazione di denuncia di variazione catastale e di tributi catastali. Il tutto derivante da una planimetria catastale difforme dallo stato dei luoghi;

Pertanto, il valore di mercato precedentemente calcolato, dovrà essere ridotto di € 4.600,00 (€ 4.000,00 + € 600,00), pertanto si avrà:

Valore di mercato = € 57.040,10 - € 4.600,00 = € 52.440,10

che viene approssimato ad **€ 52.000,00**

(cinquantaduemila,00 euro)

10) SPECIFICAZIONE, IN FORMA TABELLARE, DELLE SUPERFICI

RILEVATE IN ACCORDO ALLE INDICAZIONI DI CUI

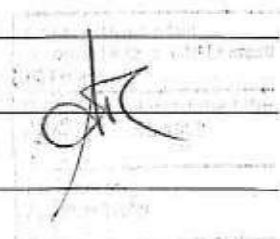
**ALL'ALLEGATO 2) DEL MANUALE DELLA BANCA DATI
DELL'OMI, ESPLICITANDO I COEFFICIENTI DI
OMOGENEIZZAZIONE IMPIEGATI PER LE PERTINENZE, SINO AL
CALCOLO DELLA COMPLESSIVA SUPERFICIE COMMERCIALE
VENDIBILE**

L'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, al punto 1.1. definisce la superficie commerciale come la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

A seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo, si è proceduto con il calcolo della superficie commerciale:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFF.TE	SUP.COMMERCIALE
ABITAZIONE(T-1)	88,00 mq.	1,00	88,00 mq
BALCONE	0,80 mq.	0,30	0,24 mq
SOTTOTETTO(2)	30,00 mq.	0,50	15,00 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....			103,24 mq

11) 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 MAGGIORE 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 oggetto di esecuzione, risulta pignorato per l'intero ovvero
per $\frac{1}{2}$ al sig. [REDACTED]

[REDACTED] e per il restante $\frac{1}{2}$ alla sig.ra [REDACTED]

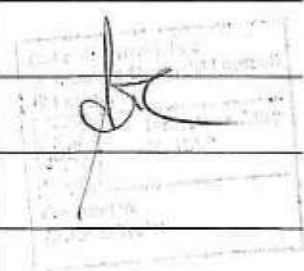
**12) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN
VENDITA, INDICANDO, PER CIASCUNO DI ESSI: UBICAZIONE,
CONSISTENZA, CONFINI, DATI CATASTALI E PREZZO BASE;**

LOTTO UNICO

Appartamento ad uso abitazione, sito nel Comune di Orsara di Puglia
che si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, aventi accesso diretto
rispettivamente da Via Silvio Pellico n.5 e 3, comunicanti tra di loro a
mezzo di una scalinata interna, oltre ad un piccolo sottotetto/secondo
piano, al quale si accede mediante botola interna dal piano primo.

L'immobile risulta avere accesso da Via Silvio Pellico n.5, mediante
l'ingresso al piano terra, e da Via Silvio Pellico n.3 mediante l'accesso
ad un piccolo vano scala comune che consente l'accesso diretto al
piano primo. Come precedentemente evidenziato il piano terra e primo
sono comunicanti a mezzo di una scalinata interna in cls.

L'unità immobiliare ad uso abitazione, risulta composta di un unico
vano posto al piano terra, e di n.2 vani ed accessori quale bagno,
relativamente al piano primo, oltre ad locale sottotetto/secondo piano a
cui si accede mediante botola interna. L'altezza interna netta è di 2,30



mt relativamente al piano terra, di 2,80 mt. relativamente al piano primo e relativamente al sottotetto 3,10 mt. come altezza max e 1,50 come altezza minima. L'appartamento risulta confinante con Via Silvio Pellico, Via Cavour, proprietà [REDACTED] e [REDACTED] salvo altri e migliori confini. Il tutto descritto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con i seguenti identificativi:

- Appartamento al piano terra-primo e secondo, foglio 50 particella 604, sub.7, categoria A/4, cl.3, vani 3,5 , rendita catastale € 207,87 - Via Silvio Pellico, 5-3.

L' unità immobiliare, negli atti del Catasto Fabbricati, risulta di proprietà e quindi intestata per ½ a [REDACTED] e per il restante ½ alla sig.ra

Il valore complessivo dell'immobile sopra descritto per la quota di 1/1 è pari ad € 52.000,00 (cinquantaduemila/00 euro)

13) INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI, 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, 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

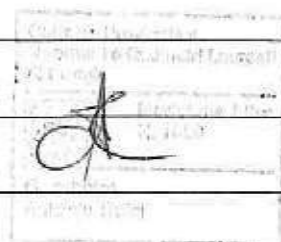


**DELL'ART. 2923, III COMMA C.C., OVVERO CORRISPONDENTE
AL GIUSTO PREZZO OD A QUELLO RISULTANTE DA
PRECEDENTI LOCAZIONI**

L'immobile oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo risulta in possesso della parte esecutata sig.ra [REDACTED], ma comunque non utilizzabile per la sua destinazione, in quanto l'immobile risulta abbisognevole di opere di completamento, come precedentemente descritto. Durante il sopralluogo il sig. [REDACTED] faceva presente che l'altra parte esecutata sig.ra [REDACTED], risultava deceduta in data [REDACTED] (ALL.r)

**14) ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLE FORMALITÀ,
VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE
SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO
NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI
DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ
EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL
LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO NONCHÉ L'ESISTENZA
DI DIRITTI REALI DI TERZI 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;**

Il sottoscritto, CTU, dall'esame dei documenti allegati agli atti di causa e dalle informazioni ricevute in merito all'esistenza di oneri e vincoli può scrivere, che dalle visure eseguite presso gli sportelli dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Foggia, Servizio di Pubblicità



Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia) non risultano presenti altre formalità a carico del debitore esecutato oltre a quelle, precedentemente indicate e allegate agli atti.

Per quanto riguarda quelli che resteranno a carico dell'acquirente, per quanto è stato possibile verificare:

➤ Non esistono vincoli ed oneri di natura condominiale

15) ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLE FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dall'esame della documentazione allegata agli atti di causa e dalle ricerche presso gli Uffici competenti non esistono altri tipi di vincoli se non quelli descritti nei precedenti quesiti.

16) 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 SUPERFICI SUPERIORE A 5.000 MQ., ANCHE SE PERTINENZA DI FABBRICATI

L'immobile oggetto di esecuzione, sito in Orsara di Puglia è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967. Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del comune di Orsara di Puglia risulta che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione è stato

Conservatoria dei Registri Immobiliari
Ufficio Tecnico
Orsara di Puglia
01/09/1967
Firma
Antonio Troisi

danneggiato dal sisma del novembre 1980 e febbraio 1981 e pertanto fu oggetto di intervento di riparazione ai sensi della L.S. n.219/1981.

Gli interventi furono realizzati giusta Concessione Edilizia n. 171 del 13/11/1987 e successive varianti, oltre a D.I.A. del 06/11/2013 prot.n. 7706. (ALL.O)

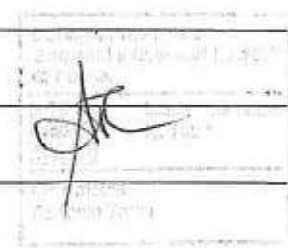
Si precisa che non risulta esistente la dichiarazione di agibilità del fabbricato.

E' opportuno evidenziare l'esistenza di opere realizzate in difformità dalle concessioni edilizie sopra menzionate.

Difatti da un attenta disamina degli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie, si evidenzia che risultano esistenti opere di diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e primo, realizzazione di un vano w.c. al piano primo, oltre alla chiusura di un vano porta nell'attuale vano w.c., sempre al piano primo, che consentiva l'accesso ad un piccolo balconcino. Inoltre nei grafici allegati alle concessioni edilizie non risulta esistente il piccolo vano scala in cls che collega il piano terra con il piano primo.

Il tutto potrebbe essere sanato mediante presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria, richiesta di autorizzazione sismica in sanatoria e successiva richiesta di agibilità, oltre al pagamento della sanzione amministrativa, diritti di segreteria e oneri concessori al Comune di Orsara di Puglia ed alla Provincia di Foggia.

17) VERIFICA, SE ABILITATO, OVVERO, IN MANCANZA AVVALENDOSI DELL'AUSILIO DI UN TECNICO CERTIFICATORE, DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE



**ENERGETICA RELATIVA AL COMPENDIO STAGGITO,
PROVVEDENDO, QUALORA ESSA NON VI SIA, ALLA
PREDISPOSIZIONE DELLA MEDESIMA CERTIFICAZIONE, CON
ASSEVERAZIONE RELATIVA AI CESPITI PER I QUALI È
NECESSARIA**

In merito al presente quesito si evidenzia che non risulta esistente attestato di prestazione energetica per l'immobile oggetto di esecuzione.

Pertanto il sottoscritto, in qualità di tecnico abilitato, ha proceduto alla redazione di attestato di prestazione energetica e di aver trasmesso così come previsto, copia all'Assessorato Sviluppo Economico Ufficio Energetico - Regione Puglia, a mezzo posta elettronica certificata.

Durante la redazione dell'attestato di prestazione energetica, è emerso quanto segue:

- Immobile sito in Orsara di Puglia alla Via Silvio Pellico n.3-5 - **Classe energetica "G"- Prestazione energetica globale 627,97 kWh/m³anno -**

Il tutto così come evidenziato e descritto nell'attestato di prestazione energetica allegato alla presente. (ALL.M)

17a) ACCERTARE SE GLI STESSI RISULTINO REGOLARMENTE ACCATASTATI LIMITANDOSI, PER IL CASO NEGATIVO, A DARNE ATTO NELL'ELABORATO TECNICO ED A QUANTIFICARE I COSTI OCCORRENTI

L'immobile oggetto di esecuzione risulta regolarmente accatastato e quindi censito al NCEU al foglio di mappa 50 particella 604 sub.7 del


comune di Orsara di Puglia.

17b) 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

Confrontando la planimetria catastale in atti rispetto allo stato dei luoghi emergono delle discrasie.

Le discrasie rilevate consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni, chiusura di un vano porta lungo il muro esterno, nell'attuale vano wc, che consentiva l'accesso ad un piccolo balconcino, oltre alla realizzazione di una piccola scala che rende comunicante il piano terra con il piano primo. Le difformità della planimetria catastale in atti potranno essere regolarizzate mediante la predisposizione e la presentazione di una denuncia di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni ed esatta rappresentazione grafica, in modo da poter rappresentare correttamente lo stato dei luoghi.

La predisposizione e la presentazione della denuncia di variazione catastale, potrebbe essere effettuata da un tecnico regolarmente iscritto ad un Albo professionale, per un costo di circa **€ 600,00 (seicento/00)**, inclusi i tributi catastali indispensabili alla presentazione dell'atto di aggiornamento catastale pari a circa **€ 50,00**.



Contemporaneamente alla presentazione della denuncia di variazione catastale, dovrà essere presentato Permesso di Costruire in Sanatoria, autorizzazione sismica in sanatoria e successiva richiesta di agibilità presso gli uffici competenti.

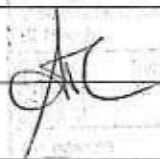
Pertanto il valore complessivo dell'immobile è stato decurtato di € **600,00**, così come precedentemente riportato e quindi tenendo in dovuta considerazione il costo per la corretta rappresentazione catastale dello stato dei luoghi.

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

Dopo aver effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del comune di Orsara di Puglia, il sottoscritto ha riscontrato, che l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967.

Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del comune di Orsara di Puglia risulta che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione è stato danneggiato dal sisma del novembre 1980 e febbraio 1981 e pertanto fu oggetto di intervento di riparazione ai sensi della L.S. n.219/1981.

Gli interventi furono realizzati giusta Concessione Edilizia n. 171 del



13/11/1987 e successive varianti, oltre a D.I.A. del 06/11/2013 prot.n.

7706. (ALL.O)

Si precisa che non risulta esistente la dichiarazione di agibilità del fabbricato.

E' opportuno evidenziare l'esistenza di opere realizzate in difformità dalle concessioni edilizie sopra menzionate.

Difatti, confrontando lo stato dei luoghi con i grafici allegati alle concessioni edilizie ed alla DIA successivamente presentata, emergono delle difformità derivanti da una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e primo, realizzazione di un vano w.c. al piano primo, oltre alla chiusura di un vano porta nell'attuale vano w.c. (al piano primo), che consentiva l'accesso ad un piccolo balconcino.

Inoltre nei grafici allegati alle concessioni edilizie non risulta esistente il piccolo vano scala in cls che collega il piano terra con il piano primo (ALL.O).

Gli abusi sopra evidenziati, potrebbero essere attualmente sanati mediante presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria, richiesta di autorizzazione sismica in sanatoria alla provincia di Foggia e successiva richiesta di agibilità, oltre al pagamento della sanzione amministrativa, diritti di segreteria e oneri concessori al Comune di Orsara di Puglia ed alla Provincia di Foggia.

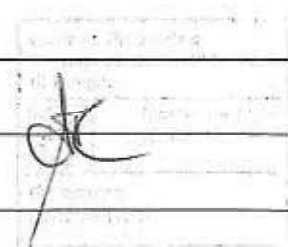
Successivamente alle date sopra riportate, non è stata presentata alcuna richiesta sull'immobile oggetto di esecuzione, difatti non esistono licenze e/o concessioni edilizie e/o permessi a costruire rilasciate in favore delle parti eseguite avente per oggetto l'immobile

oggetto di esecuzione, ne tanto meno risultano presentate domande di sanatorie e/o condoni edilizi.

17d) VERIFICARE SE SIANO STATI REALIZZATI NEL RISPETTO DELLE NORME EDILIZIE IN VIGORE ALL'EPOCA DELLA LORO COSTRUZIONE RICONTRANDO CONTESTUALMENTE LA COINCIDENZA TRA QUANTO ASSENTITO COL TITOLO ABILITATIVO E CIÒ CHE IN CONCRETO È STATO REALIZZATO

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, a seguito di indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orsara di Puglia, sembrerebbe essere stato realizzato in ossequio alle normative edilizie in vigore all'epoca della costruzione.

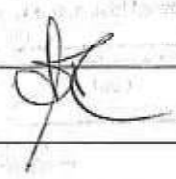
17e) DESCRIVERE, OVE PRESENTI, LE OPERE ABUSIVE; PRECISANDO SE SIANO O MENO SUSCETTIBILI DI SANATORIA ALLA STREGUA DELLA VIGENTE LEGISLAZIONE: IN CASO DI ABUSI SANABILI, L'ESPERTO DOVRÀ DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO DI EDIFICI ANALOGHI, DIMINUITO DELLE SPESE PRESUMIBILMENTE NECESSARIE PER LA REGOLARIZZAZIONE; 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;



Da indagini eseguite, ovvero dalla consultazione dei grafici allegati ai titoli abilitativi depositati presso il comune di Orsara di Puglia, emerge che risultano esistenti delle opere realizzate abusivamente ovvero in difformità alle concessioni edilizie e successiva DIA presentata presso l'ufficio Tecnico. Le opere realizzate in difformità ai titoli edilizi presentati al comune di Orsara di Puglia, consistono nella realizzazione di un vano w.c. al piano primo mediante opere di diversa distribuzione degli spazi interni, chiusura di un vano porta, nell'attuale vano w.c. del primo piano, lungo la tompagnatura esterna che consentiva l'accesso ad un piccolo balconcino, realizzazione di una scala interna in cls che consente il collegamento tra il piano terra ed il piano primo. Opere di diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra, mediante la posa in opera di piccole tramezzature.

Le opere sopra descritte, realizzate in difformità a quanto previsto dai titoli edilizi esistenti, potrebbero essere sanate attualmente mediante la presentazione di permesso a costruire in sanatoria e successiva richiesta di autorizzazione sismica in sanatoria presso la provincia di Foggia, oltre alla richiesta di agibilità, il tutto con un costo di circa € **4.000,00 (quattromila/00)** comprensivo di onorario da corrispondere ad un professionista abilitato, sanzione amministrativa, diritti di segreteria ed oneri concessori da corrispondere al comune di Orsara di Puglia ed alla provincia di Foggia.

Il suddetto importo, è stato detratto dal più probabile valore di mercato come precedentemente riportato e descritto, nella risposta ai quesiti precedenti.

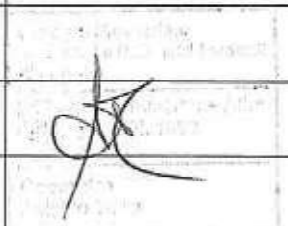


17f) PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA, ACCERTARE SE LA PROPRIETÀ DEL SUOLO SU CUI SORGE IL BENE PIGNORATO APPARTENGA ALL'ENTE CONCEDENTE E SE SIANO STATE COMPLETATE DALLO STESSO LE EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE

In merito al seguente quesito posto dal Giudice dell'Esecuzione, si precisa che l'immobile oggetto della presente perizia non rientra tra quelli dell'edilizia convenzionata.

18) 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 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 CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA, OVVERO AD ALTRO ISTITUTO AUTONOMO, PRIMA CHE SIA DISPOSTA LA VENDITA

Secondo quanto previsto dall'art.1-quater della Legge 18/12/2008 n.199, *"Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti*



autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire il disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvederanno a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale..."

L'immobile oggetto di esecuzione non rientrerebbe in quanto previsto dall'art. 1-quater della Legge 18/12/2008 n.199, visto che l'immobile non presenta le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica oltre che non risulta occupato a titolo di abitazione principale dalla parte esecutata.

LOTTO UNICO

Immobilie sito nel comune di Orsara di Puglia(FG) e precisamente ubicato alla Silvio Pellico, facente parte di un piccolo fabbricato, con accesso diretto da Via Silvio Pellico n.3 e 5. Abitazione, sita nel Comune di Orsara di Puglia (FG) con ingresso da Via Silvio Pellico n.3 e 5 che consente l'accesso rispettivamente al piano primo (civico 3) ed al piano terra (civico 5). Il piano terra, a cui si accede da Via Silvio Pellico n. 5 risulta composto da un unico vano e mediante una piccola scala in cls risulta direttamente collegato al piano primo. Il piano primo, a cui si accede anche mediante vano scala comune da Via Silvio Pellico n.3, risulta

composto da due vani oltre ad accessori, quale il vano w.c. Dal piano primo, mediante botola e scala a pioli si accede al piano sottotetto (secondo piano) composto da un unico vano. L'immobile risulta confinante con Via Silvio Pellico, Via Cavour, proprietà [REDACTED] e [REDACTED], salvo altri e migliori confini. Il tutto descritto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con i seguenti identificativi:

- **Abitazione al piano terra, primo e secondo con accesso diretto da Via Silvio Pellico n.3 e 5, foglio 50 particella 604 sub. 7, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita catastale € 207,87.**

L' unità immobiliare, negli atti del Catasto Fabbricati, risulta intestata per ½ a [REDACTED]

[REDACTED] e per il restante ½ alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] giusto atto di compravendita per notar dott.

Domenico Toriello di Ascoli Satriano(FG) del 13/01/1967, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Avellino in data 18/01/1967 al n. 964/921.

Da un punto di vista urbanistico, l'immobile risulta regolarmente realizzato con i titoli abilitativi rilasciati dall'Ufficio tecnico del comune di Orsara di Puglia, ma presenta comunque delle opere abusive che potrebbero attualmente essere sanate mediante presentazione di richiesta di permesso a costruire in sanatoria, richiesta di autorizzazione sismica in sanatoria e consistenti:



- ***nella realizzazione di un vano w.c. al piano primo;***
- ***nella chiusura di un vano porta-balcone lungo la muratura esterna, che consentiva l'accesso ad un piccolo balconcino, posto nell'attuale vano w.c. al piano primo;***
- ***nella realizzazione di una piccola scala in cls che collega il piano terra al piano primo;***
- ***diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra.***

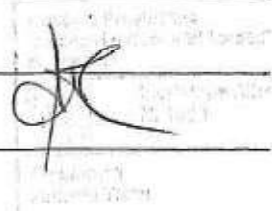
Pertanto, come sopra evidenziato, si renderà necessaria la presentazione di richiesta di permesso a costruire in sanatoria e richiesta di autorizzazione sismica in sanatoria, oltre al pagamento di sanzione amministrativa, diritti di segreteria, oneri concessori al comune di Orsara di Puglia, diritti alla provincia di Foggia e spese tecniche da corrispondere ad un professionista abilitato per la presentazione delle sanatorie.

Si precisa che si rende necessaria redazione di denuncia di variazione catastale per adeguare la planimetria catastale con lo stato dei luoghi.

Non risulta rilasciato dal comune di Orsara di Puglia certificato di agibilità.

Di tutto quanto sopra esposto si è tenuto debitamente conto nella determinazione del prezzo da porre a base d'asta, applicando le dovute riduzioni al più probabile valore di mercato individuato, come riportato nelle risposte ai quesiti.

È opportuno evidenziare, che come dichiarato in fase di sopralluogo dal sig. [REDAZIONE] la parte eseguita sig.ra [REDAZIONE]



_____ risulta deceduta in data _____. Infine si
evidenzia che da ricerche eseguite presso il comune
Montaguto(AV), è emerso che i dati anagrafici della parte
esecutata sig.ra _____, risultano erroneamente riportati nei
vari passaggi catastali, ipotecari, ecc., in quanto le generalità
corrette sono: _____

A tal proposito, il sottoscritto CTU, ha provveduto a richiedere
certificato di congruità anagrafica presso il comune di
Montaguto(FG), che attesta le corrette generalità della sig.ra _____
_____ e nel contempo attesta che _____
_____ e _____ è la stessa persona fisica.

Tale discrasia, era emersa a seguito del rilascio del certificato di
estratto di matrimonio da parte del comune di Orsara di Puglia,
che riportava le generalità della parte esecutata in maniera
difforme rispetto a quanto riportato nei fascicoli depositati.

Infine, sull'immobile oggetto di esecuzione, risultano esistenti le
seguenti formalità:

➤ Ipoteca volontaria iscritta ai nn.10249/2123 del 02/05/2011 a

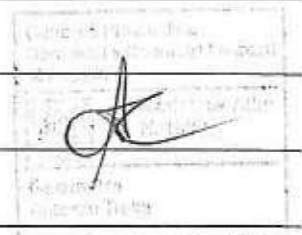
favore del _____ e contro

le parti eseguite sig. _____

_____ e _____

_____ ed in qualità di debitore non datore di ipoteca

➤ Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto ai



nn.24063/17901 del 23/11/2017 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e contro i sigg. [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED]

IL VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE SOPRA DESCRITTO

PER LA QUOTA DI 1/1, È PARI AD € 52.000,00

(CINQUANTADUEMILA/00 EURO).

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitogli con la massima obbiettività possibile e nel limite delle proprie conoscenze, rimanendo comunque a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia dott. Claudio Caruso, per qualsiasi eventuale chiarimento.

La presente relazione viene trasmessa come per Legge per via telematica attraverso il portale del processo civile telematico.

RIEPILOGO ALLEGATI:

1. fotocopie delle ricevute delle raccomandate a/r.; (Allegato A)
2. verbale di sopralluogo; (Allegato B)
3. elaborato fotografico: foto esterne e interne immobile; (Allegato C)
4. planimetria catastale dell'immobile; (Allegato D)
5. visura catastale storica; (Allegato E)
6. planimetria stato dei luoghi; (Allegato F)

Stampa e firma del professionista. Firma: ATC

7. mappa catastale; (Allegato G)

8. estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio
rilasciato dal comune di Orsara di Puglia (FG); (Allegato H)

9. ortofoto; (Allegato I)

10. ortofoto con sovrapposizione catastale; (Allegato L)

11. attestato di prestazione energetica dell'immobile; (Allegato M)

12. copia certificato di morte rilasciato dal comune di Foggia;
(Allegato N)

13. copia Concessioni edilizie rilasciate dal comune di Orsara di
Puglia; (Allegato O)

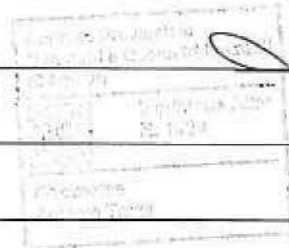
14. copia valori OMI; (Allegato P)

15. copia certificato di congruità anagrafica rilasciato dal comune di
Montaguto (AV); (Allegato Q)

Foggia li, 17 febbraio 2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Antonio Troisi



VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO

Prezzo a base d'asta

€ 52.000,00

(cinquantaduemila/00)

Stampa e firma digitale con data e ora di emissione
Firma digitale
Antonio Troisi
20/10/2017 10:00:00

LOTTO UNICO – ABITAZIONE (pt-1-2) Via Silvio Pellico nn.3-5 Orsara di Puglia (FG)

TIPOLOGIA BENE	Abitazione posta al piano terra, primo e secondo
DESCRIZIONE	Immobile è composto da un piano terra di un vano direttamente collegato al piano primo, mediante una scala in cls, composto di due vani ed un piccolo w.c., oltre ad un piccolo sottotetto a cui si accede mediante botola esistente.
UBICAZIONE, CONFINI, VIA, ESTENSIONE E DATI CATASTALI	Immobile sito in Orsara di Puglia (FG) alla Via Silvio Pellico n.3-5, composto da una abitazione ubicata su più livelli. Al piano terra risulta esistente un unico vano avente accesso diretto da Via Silvio Pellico n.5 direttamente collegato, mediante una piccola scala in cls, al piano primo composto da due vani ed un piccolo w.c. Inoltre mediante una botola, dal piano primo, si accede ad un piccolo sottotetto posto al piano secondo. Si evidenzia che il piano primo risulta avere accesso indipendente, mediante un vano scala comune, da Via Silvio Pellico n.3. L'immobile risulta confinante con Via Silvio Pellico, Via Cavour, proprietà [redacted] e [redacted] salvo altri e migliori confini. Il tutto risulta censito al NCEU al foglio di mappa 50 particella 604 sub.7 – categoria A/4 classe 3 consistenza 3,5 vani rendita catastale € 207,87
ATTUALE PROPRIETARIO	[redacted] proprietaria per ½ e [redacted] proprietario per ½. Si evidenzia che la sig.ra [redacted] risulta deceduta in data [redacted]
PROVENIENZA IMMOBILE	atto di compravendita per notar dott. Domenico Toriello di Ascoli Satriano (FG) del 13/01/1967, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Avellino il 18/01/1967 ai nn. 964 di registro generale e 921 di registro particolare, come si evince da certificato notarile allegato ai fascioli.
EVENTUALE COMPROPRIETA'	L'immobile risulta di proprietà di [redacted] per ½ e [redacted] per ½. Entrambe le quote sono state pignorate con verbale di pignoramento immobili giusta trascrizione del 23/11/2017 registro particolare 17901 e registro generale 24063
TRASCRIZIONI ISCRIZIONI GRAVANTI	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ipoteca volontaria iscritta ai nn.10249/2123 del 02/05/2011 a favore del [redacted] e contro le parti esegutate sig. [redacted] e [redacted] d in qualità di debitore non datore di ipoteca [redacted] ➤ Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto ai nn.24063/17901 del 23/11/2017 a favore di [redacted] e contro i sigg. [redacted] e [redacted]
STATO DI OCCUPAZIONE	L'immobile al momento del sopralluogo risulta nella disponibilità della parte esegutata sig. [redacted]. Si evidenzia che al momento del sopralluogo l'immobile, risulta privo di intonaci, rivestimenti, sanitari, massetto, pavimentazione, porte interne, impianto elettrico parzialmente completato, impianto idrico in parte realizzato ma non funzionante, impianto di riscaldamento non completato e privo di caldaia. Pertanto l'immobile risulta non utilizzabile per la sua destinazione ad abitazione e quindi bisognosa di opere di completamento e di manutenzione.
REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA	Lo stato dei luoghi non corrisponde con quanto autorizzato dal comune di Orsara di Puglia nella Concessione Edilizia n. n. 171 del 13/11/1987 e successive varianti, oltre a D.I.A. del 06/11/2013 prot.n. 7706.
CONFORMITA' CATASTALE	Lo stato dei luoghi non è conforme con la situazione catastale. Si evidenzia che il fabbricato censito al foglio di mappa 50 particella 604, al Catasto Terreni risulta censito con la p.lla 61
AGIBILITA'	Non esistente
VALORE IMMOBILE	Importo a base d'asta € 52.000,00 – Diritto e quota di proprietà [redacted] proprietaria per ½ e [redacted] proprietario per ½.