

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa S. RIGNANESE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 316/2016/EI

Promossa da

ITALFONDIARIO S.p.a.

contro

[REDACTED]

Descrizione Elaborati:

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Scala:

Elaborato n.:

Data:

EL. 01

Il Tecnico

Ing. Claudia FORTUNATI



TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa S. RIGNANESE

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 316/16 R.G.E.

Promossa da

ITALFONDIARIO S.p.a.

contro



^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

RELAZIONE di
PERIZIA TECNICA D'UFFICIO



INDICE DEI CAPITOLI

➤ PREMESSA

➤ RISPOSTE Ai QUESITI

1.0 QUESITO 1

- 1.1. Completezza documenti di cui all'art. 567
- 1.2. Ricostruzione vicende traslative
- 1.3. Corrispondenza dei dati catastali
- 1.4. Sussistenza altre procedure esecutive
- 1.5. Regime patrimoniale del debitore

2.0 QUESITO 2

- 2.1. Identificazione dei beni
- 2.2. Esatta individuazione dei beni

3.0 QUESITO 3

- 3.1. Descrizione analitica dei beni

4.0 QUESITO 4

- 4.1. Stima dei beni
- 4.2. Specificazione delle superfici rilevate

5.0 QUESITO 5

- 5.1. Verifica della comoda separabilità

6.0 QUESITO 6

- 6.1. Individuazione e descrizione del lotto

7.0 QUESITO 7

- 7.1. Stato di possesso dei beni

8.0 QUESITO 8

- 8.1. Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

9.0 QUESITO 9

- 9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

10.0 QUESITO 10

- 10.1 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni.



10.2 Dichiarazione di agibilità

10.3 Regolarità catastale

11.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

12.0 CONCLUSIONI – Scheda di sintesi



ALLEGATI

- A – Ordinanza di nomina
- B – Comunicazioni inizio operazioni peritali
- C – Verbali di sopralluogo
- D – Visure presso la Conservatoria dei RR. II.
- E – Atto di provenienza
- F – Visure catastali aggiornate
- G – Mappa censuaria
- H – Planimetrie catastali
- I – Documentazione tecnica prodotta dall'U.T.C. di Lucera
- J – Attinenza PUG vigente
- K – Individuazione fabbricato con ortofoto
- L – stato possesso e regime patrimoniale del debitore
- M – Rassegna fotografica
- N – Rilievo Planimetrico del compendio pignorato
- O – Valutazione del Lotto

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA



0.0 - PREMESSA

Con convocazione via PEC della Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia, la sottoscritta ing. Claudia FORTUNATI con studio in Lucera alla via C. Petrilli n.1, veniva convocata per il giorno 20/03/2019 per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva n. 316/16 R.G.E. Imm. promossa da ITALFONDIARIO S.p.a. con sede in Roma, alla via Carucci n. 131 (C.F. 00399750587) contro [REDACTED], [REDACTED] (All. A)

In tale data la sottoscritta veniva nominata, dal su citato Giudice, C.T.U. per la procedura in oggetto e dopo il giuramento di rito gli venivano affidati i seguenti quesiti (v. all. A):

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

1. Controllo completezza documenti di cui all'art. 567, comma 2, cp.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 inadeguati, senza proseguire nelle operazioni di stima.

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

In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.

1.ter – Verifica 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 (In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.)

1. **quater – Verifica sussistenza altre procedure esecutive** gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali
- 1.**quinquies – Verifica regime patrimoniale del debitore** gravanti sul medesimo immobile: 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. **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 – Esatta individuazione** dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortafoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i
3. **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. **Stima dei beni** in base al valore di mercato 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 – Specificazione delle superfici rilevate** 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. **Verifica della comoda separabilità** in caso di 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. **Individuazione e descrizione dei lotti** da porre in vendita, indicando per ciascuno ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base
7. **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. **Accertamento 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;

(*) Indichi, in particolare: l'importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso, le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*

9. **Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri** gravanti sui beni, che saranno



cancellati o che non risulteranno non opponibili all'acquirente

10.Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni, 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 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati

11.Verifica sussistenza attestato di prestazione energetica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio stagiato, 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 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 10.9.1967, 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 sovra ordinati e dai regolamenti locali;

12. Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per

l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

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



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Eseguite le relative indagini catastali e rilevati successivamente i dati e gli elementi necessari per lo svolgimento dell'incarico peritale, verificati i luoghi interessati dalla procedura di espropriazione, la sottoscritta ha redatto la presente relazione, riportando in essa le relative risultanze e conclusioni.

Dalla descrizione dei beni riportata nell'Atto di Pignoramento relativo alla Proc. Esec. Imm. n. 316/16 si riscontra che gli immobili sottoposti a pignoramento sono i seguenti:

1. *Bene immobile sito in Lucera alla via Porta Foggia 132 piano 1° e censito all'UTE al foglio 30 part. 2288 sub 6 (ex foglio 30 part. 844 sub 2).*

Regione	Puglia	Provincia	FG
Indirizzo	Via Porta Foggia 132		
Comune	LUCERA (FG)		
Latitudine	41.504467		41°30'16.1"N
Longitudine	15.343050		15°20'35.0"E



Operazioni peritali

La sottoscritta dopo aver esaminato gli atti, fissava il primo sopralluogo per la data 21/06/2019 alle ore 16,00, presso gli immobili da periziare, siti in Comune di LUCERA (FG) alla Via Porta Foggia n. 132, dandone comunicazione al debitore a mezzo Racc. A.R. e alla parte creditrice a mezzo PEC. (v. All. B). In detta occasione, non avendo avuto la presenza di alcuno, sia di parte debitrice che di parte creditrice, non è stato possibile effettuare l'accesso agli immobili, pertanto le operazioni venivano rinviate.

In data 13/07/2019, a seguito di accordi telefonici con la parte debitrice, la sottoscritta effettuava un altro tentativo di sopralluogo. In detta occasione, giunta presso i luoghi, trovava convenuto il sig. ██████████, padre del proprietario sig. ██████████, e l'avv. Nicola TOTARO. Dopo aver individuato con esattezza l'immobile da periziare (appartamento in primo piano con ingresso da porta posta frontalmente e da porta posta al lato sinistro del pianerottolo per chi sale la scala), la sottoscritta riscontrava che uno dei due ingressi all'appartamento (quello frontale), risultava chiuso ed ivi erano apposti i sigilli del Commissariato di Pubblica Sicurezza di Lucera essendo sottoposto a sequestro penale preventivo R.G.N.R. 6821/14/MOD 21 del 10/02/2015 emesso dal Tribunale di Foggia; pertanto l'accesso non poteva avvenire da suddetto ingresso. Per quanto riguarda l'altro ingresso (lato sx), in detta occasione il sig. ██████████ dichiarava di non essere in possesso delle chiavi e che queste erano in possesso del figlio ██████████, all'estero per lavoro. Tuttavia il sig. ██████████ si dichiarava disponibile a reperire le suddette chiavi in tempi brevi onde permettere l'accesso ai luoghi al C.T.U.

In data 24/07/2019, a seguito di accordi telefonici con la parte debitrice, la sottoscritta effettuava un altro tentativo di sopralluogo. Giunta presso i luoghi trovava convenuto il sig. ██████████, padre del proprietario sig. ██████████, il quale permetteva l'accesso agli immobili. In detta occasione, essendo ancora presenti i sigilli del Commissariato di



Pubblica Sicurezza di Lucera sull'ingresso frontale, l'accesso all'appartamento avveniva dall'ingresso laterale. Dall'ispezione dei luoghi la sottoscritta riscontrava che nella zona ingresso risultava murato l'unico varco che dà accesso ad una porzione dell'appartamento composta da tre camere, disimpegno e vano da cui si accede al terrazzo pertinenziale, così come evinto dalle planimetrie catastali. Tale porzione risultava accessibile solo dell'ingresso posto frontalmente sul pianerottolo e sottoposta a sequestro penale preventivo. Nell'occasione il sig. ██████████ dichiarava di non essere in possesso delle chiavi di detta porta. La sottoscritta pertanto si riservava di contattare le forze dell'ordine per effettuare l'accesso ai luoghi e si limitava ad ispezionare e rilevare la porzione accessibile dell'appartamento secondo i quesiti del G.E.

Successivamente, per l'accesso agli immobili sotto sequestro, la sottoscritta inoltrava via PEC formale richiesta di collaborazione al Commissariato di Pubblica Sicurezza di Lucera il cui funzionario, dott.ssa FNIZIO Cristina, manifestava la necessità di un provvedimento giudiziario che permettesse la rimozione temporanea, dalla porta di accesso all'immobile, dei sigilli apposti in fase di sequestro per consentire le operazioni al CTU; di tanto veniva informato il G.E. chiedendo indicazioni in merito per il prosieguo dell'attività peritale.

All'udienza dell'08/10/2019 il G.E. invitava il creditore a precedente a documentare la natura del sequestro di cui alla prescrizione nn. 1220/989 del 16/02/2015, riservandosi all'esito di fornire indicazioni al C.T.U.

Successivamente la procedura veniva sospesa per errore materiale relativo a comunicazione di intrapresa procedura di sovraindebitamento. Inoltre il creditore precedente predisponendo istanza di dissequestro dell'immobile da depositare previa autorizzazione del G.E.



In data 05/04/2023, previ accordi telefonici, la sottoscritta C.T.U., benché non avesse ricevuto informazioni circa lo stato del sequestro dell'immobile, a seguito di sollecitazione del Tribunale, procedeva a concludere le operazioni di sopralluogo onde ultimare la relazione di perizia relativamente ed esclusivamente alla porzione di immobile non ancora ispezionata. In detta occasione l'accesso ai luoghi è stata permessa dallo stesso [REDACTED] e l'ingresso alla parte di appartamento da ispezionare (porta frontale) appariva priva dei sigilli del sequestro rinvenuti nei precedenti sopralluoghi.

(cfr. All. C).

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

- **presso l'Agenzia del Territorio di Foggia**
 - ispezione ipotecaria elenco formalità
 - visura catastale storica per immobile aggiornata
 - estratto di mappa catastale

per gli immobili al Foglio 30 P.IIa 844, Sub. 2 oggetto della procedura

- **presso l'Ufficio Tecnico del Comune di LUCERA**

copia di:

- Licenza Edilizia n. 1938 del 01/03/1966 con elaborati grafici relativi

- **presso l'Ufficio Anagrafe del comune di LUCERA**

- *Certificato contestuale di Residenza e di Stato Civile di* [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]

- **presso la parte debitrice**

- Contratto compravendita rep. 47404 racc. n. 20605.1999 Lu



RISPOSTE AI QUESITI

1.0 QUESITO 1

1.1 Completezza documenti (art. 567, comma 2, cp.c.)

Documentazione presente in atti:

- Certificazione notarile a firma del Notaio Maria PANTALONE BALICE di Alba Adriatica iscritta nel distretto notarile di Teramo e Pescara del 28/07/2016 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- Nota di Trascrizione del pignoramento del 01/07/2016 Reg. part. 4401 Reg. gen. 5490

Pertanto la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal legale del creditore procedente è da considerarsi completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

1.2. Ricostruzione vicende traslative

Sulla scorta della suddetta documentazione, riscontrata la continuità storica delle trascrizioni ed accertata la regolarità degli atti di trasferimento e delle relative note di trascrizione, la scrivente ha individuato la seguente:

CRONISTORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETÀ

degli immobili pignorati

- Con Atto di Compravendita a rogito del notaio Francesco DI BITONTO di Lucera (FG) del 26/02/1999 Rep. N. 47404 Racc. n. 20605, trascritto a Lucera (FG) il 27/02/1999 ai nn. 1646/1353, il debitore [REDACTED], [REDACTED] celibe, acquistava, da [REDACTED], vedova, l'intera proprietà dell'appartamento al primo piano sito in abitato di Lucera



alla via a Porta Foggia, 132, composto di tre vani ed accessori, quali cucina, bagno, ripostigli e corridoio, con terrazzo a livello, comprendente la proprietà esclusiva di una cantina delle dimensioni di un vano medio al piano interrato, in catasto al Foglio 30, particella 844 sub 2 via a Porta Foggia, 132, P1, Categ. A/3 cl. 3, vani 7.

- Alla sig.ra [REDACTED], detto immobile era pervenuto, in maggior consistenza, dal marito [REDACTED], in virtù di denuncia di successione n. 23 vol. n. 270 dell'Ufficio del Registro di Lucera del 15/11/1997, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera il 05/05/1998 ai nn. 2923/2349. Eredità devoluta a favore del coniuge in virtù di testamento olografo datato 04/06/1997, depositato agli atti del Notaio Francesco Di BITONTO con verbale in data 07/08/1997, rep n. 45249 racc. 19603, registrato a Lucera il 13/08/1997 al n. 288 serie 1.
- Al sig. [REDACTED] l'appartamento in oggetto comprendente la proprietà esclusiva della cantina al piano interrato, era pervenuto dal sig. [REDACTED] per atto di compravendita per notar Francesco DI BITONTO del 15/05/1981, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera il 16/05/1981 ai nn. 3754/374988.

1.3 Corrispondenza dei dati catastali

Gli immobili oggetto della presente procedura risultano riportati in NCEU del Comune di LUCERA (FG) al:

1. Foglio 30, particella 2288 sub 6 (ex p.lla 844 sub 6, ex. P.lla 844 sub 5, ex p.lla 844 sub



2), categoria A/3 classe 4, vani 8,5, sup. catastale Totale m² 214, Totale escluse aree scoperte 199 m², rendita Euro 943,82, via Porta Foggia n. 132, piano 1

Intestati catastali:

➤ 1. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 12/02/2003 Pratica n. 42239 in atti dal 12/02/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ABITAZIONE-LA (n. 1731.1/2003)
- VARIAZIONE del 22/05/2003 Pratica n. 163009 in atti dal 22/05/2003 RETTIFICA CLS. PROPOSTO - 42239/03 (n. 21575.1/2003) Notifica in corso con protocollo n. 163030 del 22/05/2003
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 01/06/2007 Pratica n. FG0255205 in atti dal 01/06/2007 STUDIO PRIVATO-ABITAZIONE (n. 18349.1/2007)
- Variazione del 22/01/2008 Pratica n. FG0025644 in atti dal 22/01/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 798.1/2008)
- VARIAZIONE del 15/05/2008 Pratica n. FG0164521 in atti dal 15/05/2008 RETTIF.CLASS.PROP.PROT.255205/07 (n. 10656.1/2008)

Pertanto, dalla verifica della corrispondenza dei dati catastali dell'immobile pignorato con quelli riportati nell'Atto di Pignoramento relativo alla presente Procedura e nella Nota di Trascrizione del pignoramento registrato il 11/12/2018 Reg. part. 8094 Reg. gen. 9973, si riscontra piena corrispondenza



1.4 Sussistenza altre procedure esecutive

Dalle indagini svolte non risultano gravare sull'immobile oggetto della presente procedura altri pignoramenti, pertanto: non sussistono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

a. Verifica regime patrimoniale del debitore

Dai Registri dell'Ufficio Anagrafe del Comune di LUCERA (FG) il sig. [REDACTED]

[REDACTED] risulta di stato libero. (v. All. K).

2.0 QUESITO 2

2.1 Identificazione dei beni

1. Appartamento

Dati Catastali

NCEU comune di Lucera (FG)

Fg	P.IIa	Sub	Cat	Cl	Consist	Sup. Cat.	Rendita
30	2288	6	A/3	4	8,5 vani	Tot 214 m ² Tot. escluso aree scoperte 199 m ²	Euro 943,82
Indirizzo			VIA PORTA FOGGIA n. 132 Piano 1				

INTESTATI

N	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1000/1000

Tipologia

Appartamento in palazzina, posto al piano primo, con terrazzo a livello e cantina di



pertinenza al piano interrato

Ubicazione

Il bene pignorato è sito in abitatio del comune di Lucera (FG) alla via Porta Foggia n. 132, in zona semiperiferica, distante circa 1,00 km dal centro della città. La zona si presenta ben servita, infatti sono presenti numerose attività commerciali e servizi di vario genere.

Accessi

L'accesso all'appartamento avviene tramite due porte, una posta frontalmente e l'altra a sx per chi sale la scala condominiale, sul pianerottolo del primo piano del fabbricato al civico 132 di via Porta Foggia che ha accesso dal portoncino condominiale al suddetto civico. I due ingressi danno accesso distintamente alle due parti in cui risulta fisicamente suddiviso l'appartamento a seguito della chiusura di un varco di comunicazione fra le due.

Confini

L'immobile confina con via Porta Foggia, con proprietà Pinto Angelo e proprietà Di Mario Luigi, oltre che con vano scala, salvo altri.

Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Fa parte del bene: il terrazzo a livello con accesso diretto dall'appartamento; la cantina delle dimensioni di un vano medio al piano interrato, alla quale si accede da una porta posta nell'androne condominiale a sinistra del vano scala comune e dopo di questa porta tramite una scalinata in muratura di una decina di gradini, confinante con detto vano scala e con terrapieno per i restati lati; la quota proporzionale sulle parti comuni di cui il cespite in oggetto è parte, così come elencate dall'art. 1117 C.C..



2.2 Esatta individuazione dei beni

Per l'esatta individuazione dei beni in oggetto si rimanda all'allegato J: "Sovrapposizione delle ortofoto e foto satellitari con le mappe catastali"

3.0 QUESITO 3

3.1 Descrizione analitica dei beni

➤ LOTTO UNICO

Il lotto è composto da un appartamento a piano primo di un fabbricato di quattro piani fuori terra: piano terra destinato ad attività commerciali, primo, secondo e terzo piano destinati a civile abitazione.

Caratteristiche strutturali e distributive degli immobili:

FABBRICATO

• Caratteristiche strutturali:

- Struttura portante in cemento armato;
- Copertura piana a lastrico solare.
- Solai del tipo misto in latero-cemento
- Tamponature esterne in muratura di laterizio, rivestite ai piani primo, secondo e terzo da piastrelle in clinker.
- Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.
- Scala condominiale: realizzate in c.a., rifinita con rivestimento in pietra di colore chiaro per quanto riguarda alzate e pedate, ringhiera e corrimano in ferro
- Balconi e terrazzi dotati di: parapetto realizzato con ringhiera metallica, pavimentazione in piastrelle per esterno.



- Composizione interna: l'appartamento è composto da: tre vani ed accessori, quali cucina, tre bagni, ripostiglio e corridoio, con ampio terrazzo a livello rifinito con guaina bituminosa, balcone e cantina di pertinenza al piano interrato.

Altezza interna utile appartamento: h=3,05 m

Finiture e caratteristiche esterne e interne

- Pavimenti: piastrelle in graniglia di marmo, tipiche dell'epoca di realizzazione del fabbricato, e laminato effetto parquet
- Pareti intonacate e pitturate
- Cucina: rivestimenti in ceramica
- Bagni: rivestimenti in ceramica
- Infissi esterni (finestre) in legno, con tapparelle avvolgibili in legno.
- Infissi interni (porte): in legno tamburato;
- Porta d'ingresso: in legno.

(v. rassegna fotografica All. M).

Dotazione impiantistica

- Impianto elettrico parzialmente sottotraccia
- Impianto idrico – fognario collegato alla rete pubblica
- Impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa e tubatura sotto traccia, non allacciato ad alcuna caldaia (a gas o altro).

Per detti impianti non è stato possibile valutare l'efficienza. Inoltre agli atti non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa alle certificazioni dei suddetti impianti, né il proprietario degli immobili in oggetto ha esibito tale documentazione al CTU, che ne aveva fatto esplicita richiesta in fase di sopralluogo. Pertanto i costi per l'eventuale adeguamento e certificazione degli impianti restano a carico



dell'acquirente e forfettariamente quantificati mediante il coefficiente correttivo "c".

Stato di manutenzione e conservazione

L'immobile è stato realizzato tra la fine degli anni '60 e inizio anni '70; in sede di sopralluogo si è riscontrato che sull'appartamento non sono stati effettuati interventi di manutenzione straordinaria tali da determinare un rinnovamento organico dell'unità immobiliare che sostanzialmente appare con finiture risalenti all'epoca costruttiva e non di particolare pregio. Nel complesso l'immobile versa in stato di semi-abbandono e necessita di lavori di manutenzione straordinaria. Tuttavia l'immobile è dotato di buone potenzialità dovute all'ampia metratura interna e alla presenza di un ampio terrazzo a livello.

(v. rassegna fotografica All. M).

4.0 QUESITO 4

4.1 Stima dei beni

La valutazione finale del prezzo di vendita del bene oggetto della presente perizia di stima viene determinato "A corpo", cioè il bene è stato valutato considerando l'immobile nella sua globalità.

Per la determinazione del valore a corpo del compendio pignorato, viene preliminarmente effettuata una valutazione parametrica degli immobili facenti parte del compendio pignorato, adottando il metodo sintetico-comparativo, cioè attribuendo ad ogni immobile, a seconda della sua tipologia, un valore unitario a mq di superficie, prendendo a



riferimento beni simili oggetto di recente compravendita. Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi, correggendo il valore ottenuto con dei coefficienti funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso. Il valore di mercato scaturisce da informazioni raccolte presso gli uffici notarili, le agenzie immobiliari e dai dati raccolti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), il quale riporta i prezzi unitari in funzione della superficie lorda, dell'ubicazione e dello stato di conservazione dell'immobile

Da una attenta analisi del panorama immobiliare presente nel territorio del Comune di Lucera, è emerso che per immobili analoghi a quelli oggetto di stima, i prezzi di mercato, sulla scorta delle vendite effettuate di fatto, sono compresi fra i seguenti valori minimi e massimi:

1) Appartamento a piano primo con terrazzo a piano (Foglio 30 - P.IIa 2288 - sub 6)

min Euro 700,00 al mq - max Euro 900,00 al mq, al lordo delle murature di pertinenza.

2) Locale cantina piano interrato Valore a corpo Euro 5000,00.

Traducendo in formula:

$$V = V_m \times S_c \times K$$

dove:

- V è il valore di stima più probabile,
- V_m è il valore di mercato unitario più probabile,
- S_c la superficie commerciale dell'immobile
- K il parametro funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare.



Tutto ciò premesso, dagli accertamenti ed indagini espletate, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'esposizione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione, il grado di rifinitura e delle caratteristiche tipologiche, il corredo impiantistico, lo stato di efficienza, ecc., ne consegue che il più probabile prezzo unitario di mercato è di:

- **Appartamento** (Foglio 30 - P.Illa 2288 - sub 6) **€/mq 900,00**
- **Locale cantina piano interrato** (valore a corpo) **€ 5.000,00**

Per quanto riguarda il lotto, il parametro K viene univocamente individuato sulla base di coefficienti incrementativi o decrementativi come media aritmetica dei coefficienti di seguito elencati:

- Il Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia dotato di ascensore oppure no;

Nel caso in esame il maggior complesso edilizio in cui risulta inserito l'appartamento a piano primo, oggetto della procedura esecutiva, si sviluppa su tre livelli fuori terra adibiti a ad abitazione oltre al piano terra con destinazione commerciale avente accesso diretto da via Porta Foggia. Le abitazioni hanno ingresso da portone condominiale posto su via Porta Foggia civico 132, e risulta dotato di scala condominiale per l'accesso ai vari piani, non risulta dotato di ascensore, pertanto si assume un valore pari a: 0,90;

- Il Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile;

Nel caso in esame l'immobile è stato realizzato tra la fine degli anni '60 e inizio anni '70; in sede di sopralluogo si è riscontrato che sull'appartamento non sono stati



effettuati interventi di manutenzione straordinaria tali da determinare un rinnovamento organico dell'unità immobiliare che sostanzialmente appare con finiture risalenti all'epoca costruttiva; pertanto si assume un valore pari a: 0,80

- Coefficienti di qualità inerente il livello delle rifiniture ed il grado tecnologico (in riferimento alla dotazione impiantistica, alle finiture e alla loro qualità);

Nel caso in esame le finiture e la dotazione impiantistica risultano datate, pertanto si assume un valore pari a: 0,80;

- Coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile. essendo il bene non libero si assume un valore pari a 1.00. (v.: par. QUESITO7)

Pertanto il valore di K, sostituendo i valori calcolati dei coefficienti, sarà dato da :

$$- K = (0,90+0,80+0,80+1,00)/4 = 0,88$$

Applicando i relativi coefficienti di stima si ottengono le **superfici commerciali** che vengono moltiplicate per il corrispondente prezzo unitario di mercato, tenuto conto del parametro k, così come indicato nelle tabelle di seguito riportata.

- **Tab. 1:**

sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	
Appartamento Piano 1^	179,60	100%	179,60	900,00	€ 161 640,00	88%	€ 141 435,00
balcone a piano	15,40	50%	7,70	900,00	€ 6 930,00	88%	€ 6 063,75
Terrazzo a piano	95,20	33%	31,42	900,00	€ 28 274,40	88%	€ 24 740,10
ripostiglio su Terrazzo a piano	10,33	75%	7,75	900,00	€ 6 972,75	88%	€ 6 101,16
androne e scala (parti comuni)	17,00	25%	4,25	900,00	€ 3 825,00	88%	€ 3 346,88
cantina a piano interrato	valore a corpo			€ 5 000,00		€ 5 000,00	
				€ 212 642,15		€ 186 686,88	



Il calcolo della “superficie commerciale” è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Al valore di stima di €186.686,88 ottenuto per il Lotto vengono applicati ancora

- un coefficiente correttivo (b) che tiene conto di eventuali:
 - **vizi occulti**; si considera una percentuale pari al 1,0%;
 - **difformità catastale**. si considera una percentuale pari al 2%; (v. QUESITO 10)
- un ulteriore coefficiente correttivo (c) che tiene conto di eventuali:
 - **mancanza di agibilità**; non si considera alcuna percentuale riduttiva (v. QUESITO 10)
 - **difformità urbanistica** si considera una percentuale variabile in funzione del manufatto edilizio, così come riportato in tabella; (v. QUESITO 10)
- un ulteriore coefficiente correttivo (d) che tiene conto di eventuali:
 - **per grado tecnologico ed efficienza impianti presenti correttivo per presenza certificazioni conformità e manutenzione (d)**; si considera una percentuale pari al 3%; e per l'appartamento 5% (v. tabella).

sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	coeff. correttivo per vizi occulti, quote condominiale insolite, difformità Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità Urbanistica (c)	coeff. Correttivo per grado tecnologico ed efficienza impianti presenti correttivo per presenza certificazioni conformità e manutenzione (d)	VALORE ULTIMO abbattuto	
Appartamento Piano 1^	179,60	100%	179,60	900,00	€ 161 640,00	88%	€ 141 435,00	97%	90%	95%	€ 117 299,12
balcone a piano	15,40	50%	7,70	900,00	€ 6 930,00	88%	€ 6 063,75	97%	90%	97%	€ 5 134,84
Terrazzo a piano	95,20	33%	31,42	900,00	€ 28 274,40	88%	€ 24 740,10	97%	100%	97%	€ 23 277,96
ripostiglio su Terrazzo a piano	10,33	75%	7,75	900,00	€ 6 972,75	88%	€ 6 101,16	97%	90%	97%	€ 5 166,52
androne e scala (parti comuni)	17,00	25%	4,25	900,00	€ 3 825,00	88%	€ 3 346,88	97%	100%	97%	€ 3 149,07
cantina a piano interrato	valore a corpo			€ 5 000,00	€ 5 000,00	valore a corpo			€ 5 000,00		
				€ 212 642,15	€ 186 686,88					€ 159 027,52	
VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimenti correttivi)						€ 212 642,15					
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)						€ 186 686,88					
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)+(d)						€ 159 027,52					
VALORE FINALE DEL LOTTO A CORPO						€ 159 000,00					



Pertanto ne scaturisce che il più probabile valore di mercato dell'intero Lotto Unico sia di **€ 159.000,00**, (euro centocinquantanovemila/00), come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" (All. O).

5.0 QUESITO 5

5.1 Verifica della comoda separabilità

Nel caso in oggetto il cespite interessa l'intera proprietà in capo ai debitori

6.0 QUESITO 6

6.1 Individuazione e descrizione del lotto

➔ LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare consiste di:

Appartamento per civile abitazione in piano primo, con ingresso dalla porta posta frontalmente e dalla porta sul lato sinistro per chi sale la scala, facente parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra più piano cantina interrato, con copertura piana, avente accesso autonomo dal civico n. 132 di via Porta Foggia in comune di Lucera (FG).

L'appartamento è composto da: tre vani ed accessori, quali cucina, tre bagni, ripostiglio e corridoio, con ampio terrazzo a livello di circa 95,20 mq, balcone di circa 15,40 mq e cantina di pertinenza al piano interrato, e confina con via Porta Foggia, con proprietà Pinto Angelo e proprietà Di Mario Luigi, oltre che con vano scala, salvo altri.

L'appartamento presenta una superficie lorda di circa 179,60 mq e netta di circa



7.0 QUESITO 7

7.1 Individuazione dello stato di possesso dei beni

Con provvedimento datato 19 giugno 2019, Il Tribunale di Foggia, Seconda Sezione Penale, in funzione di giudice dell'esecuzione, disponeva il dissequestro e la restituzione all'avente diritto dell'immobile sito nel Comune di Lucera (Foggia), alla via Porta Foggia n. 132, piano 1, censito in catasto al foglio n. 30, particella n. 2288, sub 6, ordinando, altresì, al Conservatore dei registri immobiliari di Lucera la cancellazione della trascrizione del sequestro conservativo (cancellazione che ad oggi tuttavia non risulta effettuata).

A tutt'oggi gli immobili oggetto della presente procedura appartengono per l'intero a [REDACTED], e sono pienamente nella sua disponibilità e da questi, che ha ivi la propria residenza, utilizzati.

8.0 QUESITO 8

8.1 Formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni

I vincoli previsti dalle NTA per la Zona "CUM- Contesto urbano compatto da tutelare e mantenere" del vigente PUG del comune di Lucera. (v. All. J)

9.0 QUESITO 9

9.1 Formalità, vincoli od oneri gravanti sugli immobili

Sugli immobili oggetto della presente Proc. Esec. Immobiliare gravano le seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **27/02/1999** ai nn. **1647/179** a favore di Banco Ambrosiano Veneto S.p.A. con sede in Vicenza c.f. 02204810234, domicilio ipotecario in Lucera,



Piazza di Vagno n. 15, contro [REDACTED] [REDACTED], in virtù di atto per notar Francesco Di Bitonto di Lucera del 26/02/1999 rep. N. 47405, avente ad oggetto l'immobile in comune di Lucera (FG), alla via Porta Foggia n. 132 in catasto al Foglio 30 particella 844 sub 2 per l'intera proprietà.

- **DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **16/02/2015** ai nn. **1220/989** a favore Erario dello Stato con sede in Roma, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia –Ufficio G.I.P. di Foggia del 10/02/2015 rep. N. 6821/2014. Immobile interessato: intera proprietà dell'unità immobiliare in Lucera (FG), alla via Porta Foggia n. 132 in catasto al Foglio 30 particella 2288 sub 6.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **01/07/2016** ai nn. **5490/4401**, a favore di Italfondario S.p.A., con sede in Roma, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota 1/1 di proprietà, nascente da Atto Giudiziario del Tribunale di Foggia del 24/05/2016 n. rep. 3692/2016, avente ad oggetto l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Lucera (FG), alla via Porta Foggia n. 132 in catasto al Foglio 30 particella 2288 sub 6 (già particella 844 sub 2) cui si riferisce la presente procedura.
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da **IPOTECA VOLONTARIA** per concessione a **garanzia di mutuo** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **17/01/2019** ai nn. **377/19** a favore di INTESA SAN PAOLO S.p.A. con sede in Torino (TO) c.f. 00799960158, contro [REDACTED] nato a [REDACTED], per la quota di 1/1 di proprietà dell'immobile in comune di



Lucera (FG), alla via Porta Foggia n. 132 in catasto al Foglio 30 particella 2288 sub 6 (già particella 844 sub 2). (v. All. D).

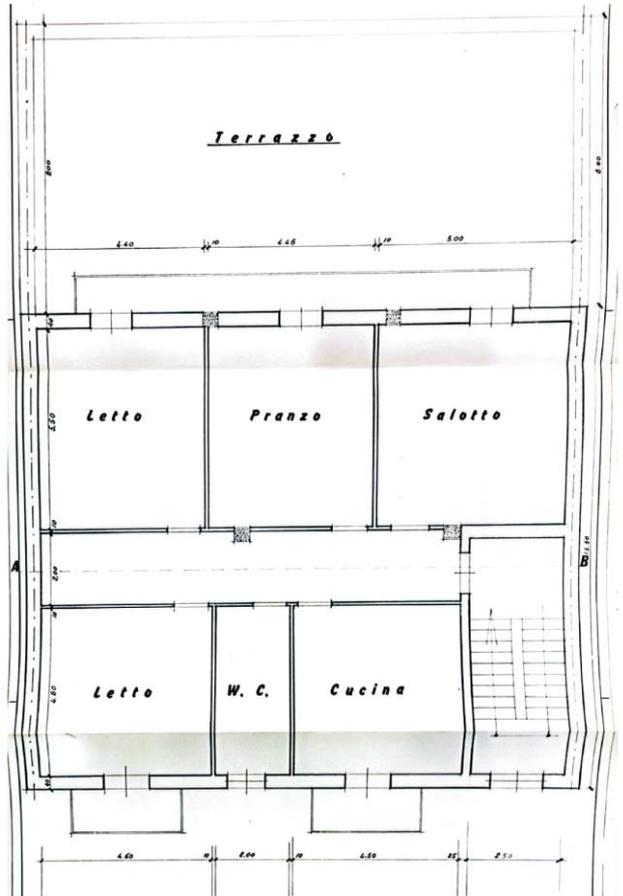
10.0 QUESITO 10

10.1 Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni

L'immobile, sito in contrada via Porta Foggia n.132 del comune di Lucera (FG), in zona CUM- "Contesto urbano compatto da tutelare e mantenere", del vigente strumento urbanistico è stato realizzato in virtù di Licenza per Costruzione Edilizia n.1938 del 01/03/1966 in ditta [REDACTED] relativa alla costruzione di uno stabile per civile abitazione costituito da piano terra e primo piano.

<p>Marca Diritti Segreteria</p>	<p>CITTÀ DI LUCERA PROVINCIA DI FOGGIA</p>	<p>Marca da Bollo Legale</p>
N. <u>1938</u>		
LICENZA PER COSTRUZIONE EDILIZIA		
IL SINDACO		
Vista la domanda di [REDACTED]		
domiciliato in Via <u>Roma</u> n° <u>32</u> con la quale chiedo		
l'autorizzazione di eseguire i lavori di costruzione di un edificio da adibire per uso di		
<u>vivibile abitazione</u> in Via <u>S.S. n°17 (Lucera-Foggia)</u>		
Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del		
<u>10-5-1966</u> n. <u>139/18</u>		
Visto il Regolamento Edilizio in vigore in questo Comune;		
CONCEDE		
Al Sig. [REDACTED]		
la licenza di costruzione edilizia per la realizzazione dei seguenti lavori:		
<i>costruzione di uno stabile per civile abitazione, costituito dal pianoterra e primo piano, contenente costanti le parti di mansueto e le prospici dei balconi e usci. Si fanno salvi i diritti dei terzi. I lavori potranno iniziarsi dopo le</i>		
<i>valle voto di parte dell'A.P.S. Comunale per accertare l'interesse pubblico dei lavori. Il presente permesso è valido e fatto il 24/3/1966.</i>		
Ultimata la costruzione l'intestatario della Licenza edilizia dovrà richiedere alla competente Autorità Comunale il certificato di abitabilità.		
Lucera, <u>13/3/1966</u>		IL SINDACO
<i>[Firma]</i> Il Segretario Capo		<i>[Firma]</i>
<small>Lenze - Pagina - (10 bl. da 100) 10 - 63</small>		

Terrazzo



DITTA - MUSONE Luigi - LUCERA -
PIANTA ESECUTIVA del piano tipo -
Scala 1:50

In data 18/01/1975 è stata rilasciata dal Comune di Lucera il Certificato di Abitabilità. Da ricerche effettuate presso l'UTC di Lucera non sono emerse pratiche edilizie successive a queste sopracitate, relativamente all'abitazione posta al piano primo.

COMUNE DI LUCERA
UFFICIO TECNICO

COSTRUZIONE DI CASE URBANE E RURALI
CERTIFICATO DI ABITABILITA'

IL SINDACO

Letta la domanda presentata dal Signor [redacted]

con la quale chiede l'autorizzazione per l'abitabilità della casa di nuova costruzione sorta in Via porta Foggia N. --- costituita da N. UNA abitazione

Visto il certificato di ultimazione in data 25/1/1966 e del 21/1/1970;

Visto il certificato dell'Ufficiale Sanitario in data 14.1.1975

Letti gli articoli 220 e 221 del testo unico delle leggi sanitarie, approvate con R. D. 27 Luglio 1934 N. 1205, ed il regolamento d'igiene;

Vista la quietanza di L. 5.000 intestata al l' ufficio I. G. E. Roma in data 10/10/1975

N. 34

Visto il certificato d'uso rilasciato dalla Prefettura il --- 4/12/1974 N. ---

DICHIARA E CERTIFICA

che la casa sita in Via porta Foggia N. --- è composta di:

1) - Piano seminterrato:	Vani utili <u>---</u>	accessori <u>---</u>	
2) - Piano terra:	<u>UNO</u>	<u>UNO</u>	<u>abitazione</u>
3) - Piano rialzato:	<u>QUATTRO</u>	<u>CINQUE</u>	<u>abitazione</u>
4) - Primo piano	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>---</u>
5) - Secondo piano:	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>---</u>
6) - Terzo piano:	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>---</u>

Si rilascia a richiesta di [redacted]

La casa è abitabile - agibile con decorrenza dal giorno 14/1/1975

Lucera, 18 gennaio 1975

IL SINDACO

[Firma]

[Firma]

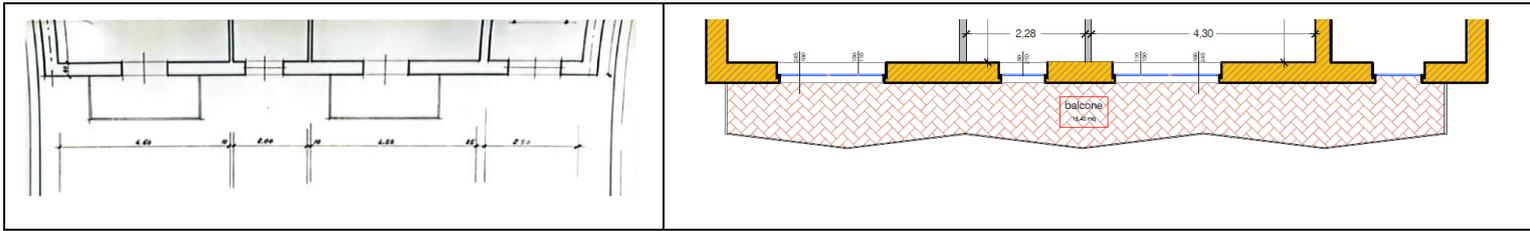
Dal raffronto comparativo dello stato attuale dei luoghi con gli elaborati grafici a corredo della C.E. n. 1938 del 01/03/1966, si evince che la sagoma del fabbricato principale è sostanzialmente conforme a quanto assentito, difatti si riscontra la presenza di un vano scala che serve i vari piani, l'abitazione posta al piano primo avente sagoma e volumetria sostanzialmente conforme alla C.E 1938/66 con la presenza di un terrazzo a piano posto nella parte retrostante dell'abitazione e la presenza di un balcone nella parte anteriore prospiciente via Porta Foggia.

In **difformità** rispetto a quanto assentito dai suddetti titoli abilitativi la sottoscritta C.T.U. ha rilevato quanto segue:

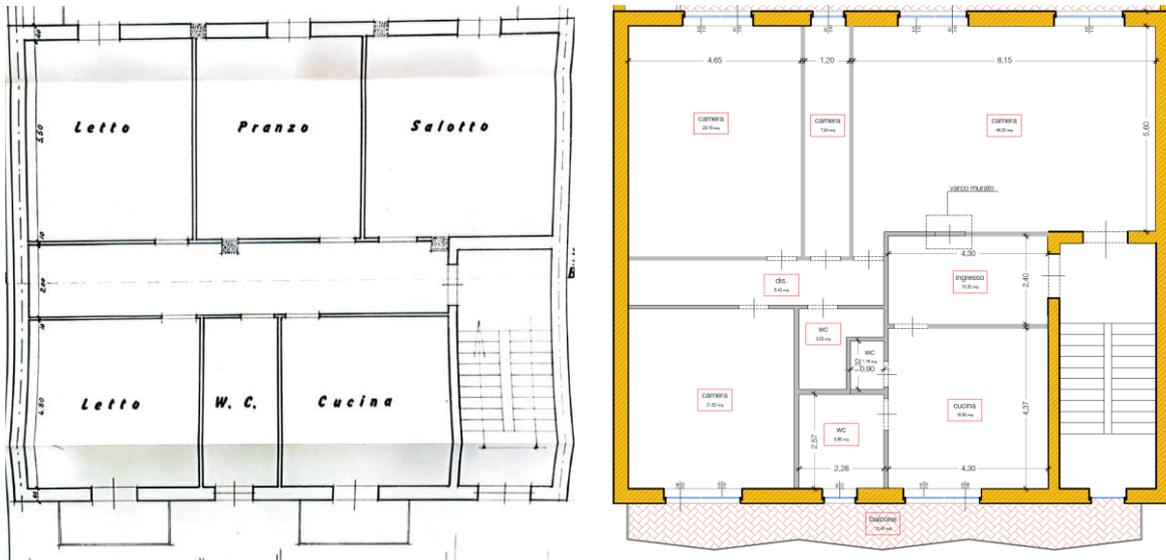
- 1) l'ampliamento del balcone prospiciente via Porta Foggia, come rappresentato



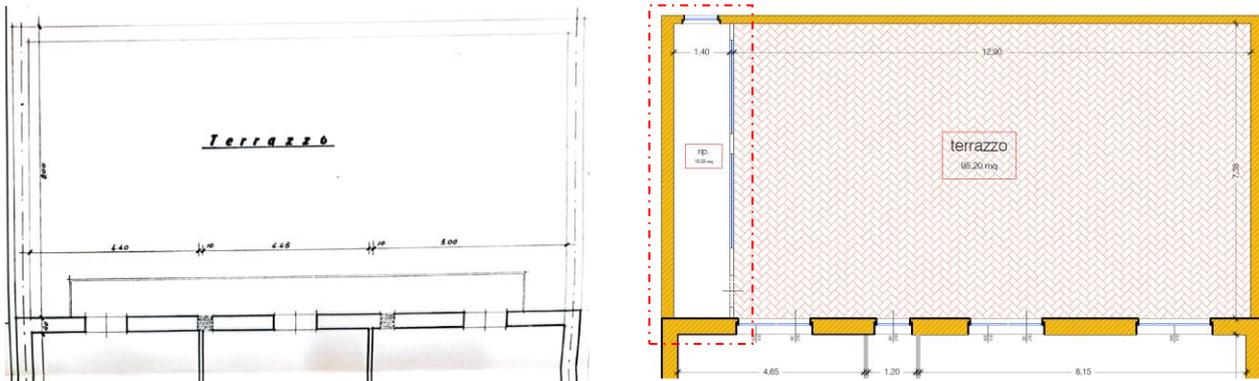
nella figura:



- 2) diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo. In particolare l'appartamento risulta fisicamente diviso in due unità, aventi accessi indipendenti dal pianerottolo condominiale, mediante la chiusura di un varco di collegamento. Il tutto come di seguito rappresentato:



- 3) realizzazione di un vano ad uso ripostiglio nella zona terrazza:

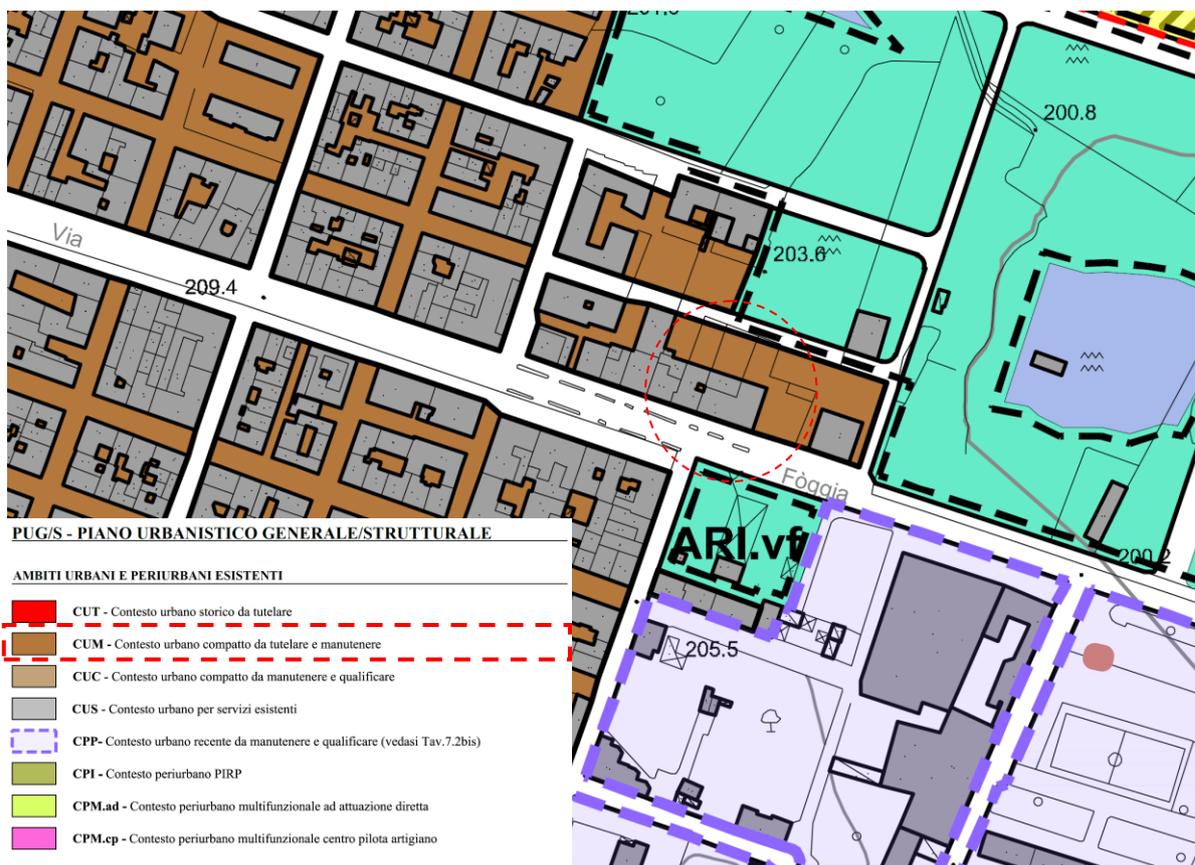


ATTINENZA al vigente P.U.G.

Per quanto concerne la conformità alle disposizioni del vigente P.U.G. approvato con Deliberazione C.C. 15/11/2016, n. 74, dall'analisi delle tavole:

- Tav.b.2.4 Vulnerabilità e rischio idrogeomorfologico
- Tav.b.2.7. Carta delle emergenze storiche - architettoniche
- Tav.b.2.8. Carta dei Vincoli Statali
- Tav.d.7 Carta idrogeomorfologica_paesaggio
- Tav.f. Carta delle invarianti strutturali paesistico - ambientali
- Tav.f.7.1c PUG_S Carta dei contesti;
- NTA Norme Tecniche di Attuazione.

è emerso che gli immobili oggetto della procedura non risultano sottoposti ad alcun tipo di vincolo (archeologico, architettonico, paesaggistico, idrogeologico) ed il fronte non è classificato tra quelli di interesse storico-ambientale, e ricade nell'attuale PUG in zona CUM: Contesto urbano compatto da tutelare e mantenere, Art. 26.2 delle NTA:



Art. 26.2 - CUM - Contesto urbano compatto da tutelare e mantenere

1. Sono contesti totalmente edificati, definiti “tessuti urbani compatti” dal DRAG ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini, prevalentemente, di insediamento residenziale.

La parte strutturale del PUG, ne ha individuato il perimetro e persegue il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali anche attraverso specifici indirizzi e direttive, finalizzati al miglioramento delle condizioni di salubrità dell’ambiente urbano, alla qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, alla equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili.

Il contesto comprende le aree in cui l’edificazione è avvenuta secondo gli studi particolareggiati della zona 2 di espansione residenziale (di completamento), sottozona m, del PRG, “assimilabili a zone di tipo B e quindi perfettamente inquadrabili nello spirito della circolare n. 344 della 4/5/1972 dell’Assessorato Regionale all’Urbanistica e ai LL.PP. di Bari, contenete istruzioni per l’applicazione del D.M. 1444/1968 artt. 7 e 9 per le zone omogenee di tipo B”

Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all’ingrosso e per il trasporto merci, e quelle attività industriali/artigianali che, ancorché non in contrasto con quanto sopra scritto, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della ASL competente e dell’UTC, siano ritenute incompatibili con la residenza in quanto generatrici di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari.

2. Nei CUM:

- vanno valutate attentamente ulteriori densificazioni (date le densità edilizie abbastanza elevate), e di contro va perseguita la conservazione degli equilibri raggiunti;
- vanno valutati singolarmente i fenomeni di terziarizzazione, per valutarne il carico urbanistico conseguente (mobilità e parcheggi);
- è indispensabile potenziare la quantità e la fruibilità del verde urbano e dei servizi in genere;
- le eventuali zone interstiziali o di margine dimesse presenti, degradate o sottoutilizzate, sono da sottoporre a processi di riqualificazione.
- va comunque favorita la qualificazione funzionale ed edilizia, attraverso interventi di recupero e completamento, nonché attraverso il cambio della destinazione d’uso, compatibilmente con le caratteristiche specifiche dei contesti stessi.

3. Interventi consentiti

- a. Il PUG prevede la conferma delle strutture urbane esistenti nei casi in cui queste presentino accettabili caratteristiche formali e caratteristiche funzionali conformi all’ordinamento vigente; conseguentemente, consente interventi di completamento e/o rinnovamento edilizio.
- b. Il PUG invece consente la sostituzione integrale oppure parziale degli edifici e/o la ristrutturazione urbanistica nei casi in cui le strutture urbane esistenti non presentino accettabili caratteristiche formali e caratteristiche funzionali non conformi all’ordinamento vigente; conseguentemente, consente i relativi interventi di rinnovo edilizio in modo diretto (permesso di costruire).
- c. Ogni intervento, sia di nuovo edificato, sia di completamento e/o miglioramento dell’esistente, deve essere conforme alla vigente legislazione sia per le caratteristiche interne delle singole unità abitative sia per i rapporti esterni con l’edificato conterminante esistente.
- d. Negli interventi di recupero, e cioè di manutenzione straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente non conformi alla normativa vigente all’epoca della loro costruzione.

4. Modalità di intervento



L'intervento edilizio diretto è subordinato al rilascio del "permesso di costruire" (Pdc) o di altro titolo edilizio ai sensi della normativa vigente. Si concretizza con la edificazione su singoli lotti liberi o con la esecuzione di interventi edilizi su edifici esistenti nel rispetto delle norme generali degli articoli precedenti.

Nel CUM l'intervento edilizio diretto può assumere le seguenti tipologie:

- a) intervento di manutenzione straordinaria;
- b) intervento di restauro e/o recupero conservativo;
- c) intervento di ristrutturazione edilizia;
- d) intervento di completamento edilizio (**ampliamenti, sopraelevazioni**);
- e) intervento di nuova costruzione nelle aree libere;
- f) intervento di completamento urbanistico;

Negli edifici sottoposti a tutela architettonica o ambientale, gli interventi di manutenzione, comprese le opere interne ex art.26 della legge n.47/1985, devono essere, a fini di tutela, oggetto della procedura della autorizzazione edilizia.

Ogni intervento edilizio nel CUM, non deve determinare il formarsi di alcuna barriera architettonica negli spazi pubblici o di uso pubblico. In particolare è assolutamente vietato impegnare (in toto o in parte) le sedi dei marciapiedi su strada con rampe o gradini per accedere a piani interrati/seminterrati o rialzati.

5.-Al fine di evitare una troppo rigida zonizzazione e specializzazione funzionale e di consentire la formazione di un ambiente abitativo integrato, sono ammesse, nei CUM, costruzioni destinate in tutto o in parte a servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività commerciali al minuto, amministrative, bar, ristoranti, uffici pubblici e privati, studi professionali, locali per il tempo libero e lo spettacolo, attrezzature ricettive, laboratori artigianali purché non producano rumori molesti o esalazioni nocive, ed in genere tutte le attività che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

- Unità operativa minima: $U_m = \text{area di proprietà, che diventa } S_f$
- Modalità attuativa: intervento edilizio diretto
- Indice di fabbricabilità fondiario massimo: $I_{ff} \leq 5,00 \text{ mc/mq}$ per i soli interventi su suoli liberi (alla data di approvazione del piano).
- Altezza massima: 14,50 ml; non sono consentite deroghe per la costruzione oltre il 4° piano fuori terra di piani arretrati, piani attici e similari; l'altezza max consentita sarà con la strada prospiciente nel rapporto 1,5; sono consentiti arretramenti dal fino stradale solo dal primo piano in poi mentre resta vincolato il piano terra al rispetto degli allineamenti esistenti; per i risvolti su strade più strette la maggiore altezza potrà essere mantenuta nel risvolto per una profondità max pari a mt. 12; nella determinazione delle altezze dei singoli piani dovranno tenersi in debito conto le altezze delle costruzioni confinanti nel senso che dovrà tendersi ad un decoroso livellamento delle altezze.
- Volumi tecnici o sovrastrutture: limitati unicamente al torrino della scala, al torrino dell'ascensore e all'eventuale sottotetto non praticabile (il piano di imposta della gronda non dovrà superare il piano **estradosale** del solaio di soffittatura più di trenta cm.).
- Distanza dalle strade: secondo allineamenti esistenti
- Distanza dai confini degli edifici: $D_c > H \times 0,5$ con il minimo di 5,00 m; oppure nulla nel caso di costruzioni in aderenza;
- Distanza tra i fabbricati: D_f il distacco tra edifici con pareti (finestate o non) prospicienti spazi esterni ed interni (pubblici o privati) sarà in ogni caso tale da assicurare un valore del rapporto tra l'altezza del fabbricato più alto e la larghezza dello spazio pari ad un massimo di 1,5 con distacco minimo pari a ml. 5 (cinque); per i soli interventi su suoli liberi alla data di approvazione del piano la distanza minima D_f tra fabbricati è pari ad un minimo di ml 10,00 oppure nulla in caso di costruzione in aderenza.
- Parcheggi privati: $P > 1 \text{ mq ogni } 10 \text{ mc}$;
- Non sarà consentito il rilascio degli atti abilitativi per quei fabbricati ai quali non sarà possibile allacciarsi alla rete fognante cittadina.



REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DEI MANUFATTI REALIZZATI IN DIFFORMITA'/ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO

- Realizzazione di vano chiuso perimetralmente (ad uso ripostiglio) sul terrazzo nella parte retrostante l'abitazione;

La realizzazione del ripostiglio chiuso perimetralmente, è identificabile come nuova costruzione in quanto si tratta di costruzione completamente chiusa da muri perimetrali, seppur destinata ad attività di servizio (quali deposito, ricovero attrezzi etc.), è computabile in termini volumetrici e rilevanti ai fini delle distanze e, come tale, è realizzabile solo in quelle aree ove sono consentite nuove costruzioni.

Pertanto detto intervento edilizio può configurarsi come interventi realizzati in assenza di titolo edilizio o in difformità rispetto al titolo abilitativo originario, in quanto non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia presso l'UTC di Lucera relativamente alla realizzazione di detto manufatto edilizi.

In tali casi (interventi realizzati in assenza o in difformità dal titolo edilizio, sia esso il permesso di costruire o una segnalazione certificata di inizio attività SCIA), è possibile attivare la procedura di **Accertamento di Conformità (in sanatoria)**, secondo quanto previsto dall'**art. 36 (e 37) del D.P.R. 380/01** che disciplina l'accertamento di conformità, ossia quello strumento attraverso cui si consente la sanatoria di manufatti od opere realizzati in assenza di titolo edilizio.

D.P.R. 380/01 art. 36 comma 1: "In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda."



Dunque, per l'applicabilità del suddetto articolo al fine del rilascio del permesso in sanatoria è necessario dimostrare la **doppia conformità**, ossia la conformità dell'opera o dell'intervento abusivo sia al piano urbanistico vigente all'attualità, quindi al momento della presentazione dell'istanza ex art. 36, sia al piano urbanistico che vigeva all'epoca in cui è stato realizzato il manufatto abusivo.

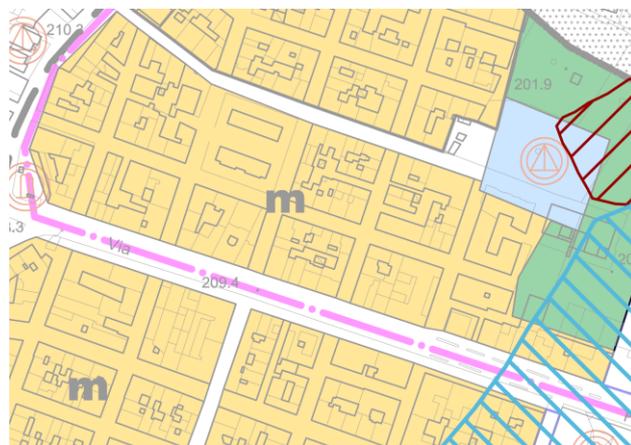
L'immobile in oggetto, distinto all'NCEU Foglio 30 P.IIa n.2288 sub 6 ubicato in abitato del Comune di Lucera, attualmente ricade con la loro area di sedime in Zona CUM- Contesto urbano compatto da tutelare e mantenere del vigente PUG con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- intervento di manutenzione straordinaria;
- intervento di restauro e/o recupero conservativo;
- intervento di ristrutturazione edilizia;
- intervento di completamento edilizio (ampliamenti, sopraelevazioni);
- intervento di nuova costruzione nelle aree libere;
- intervento di completamento urbanistico;

mentre alla (presumibile) epoca di realizzazione di detto manufatti, il fabbricato ricadeva in **zona m** dell'allora vigente PRG del Comune di Lucera.

Tenuto conto delle prescrizioni dell'attuale strumento urbanistico e del precedente, e sulla scorta di quanto accertato presso l'UTC di Lucera, si è riscontrato che il vano ripostiglio sul terrazzo piano risulterebbe conforme ad entrambi gli strumenti urbanistici.

Pertanto, ad oggi, per detto manufatto edilizio, salvo maggiori approfondimenti con l'UTC di Lucera, sarebbe percorribile la procedura di Accertamento di conformità di cui



all'art. 36 (e anche 37) del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/01, cosiddetta "sanatoria ordinaria", consistente nella regolarizzazione di abusi "formali", in quanto le opere realizzate in assenza di titolo edilizio, NON sono conformi alla disciplina urbanistica attualmente vigente né a quella vigente al momento dell'abuso, quindi NON soddisfano la cosiddetta "doppia conformità".

I suddetti immobili, vengono stimati applicando un coefficiente riduttivo "c" che tiene in conto delle rilevate difformità Urbanistiche e delle spese necessarie, a carico della parte acquirente, per la sanatoria edilizia o in alternativa per l'eliminazione delle opere irregolari per di riportare l'immobile nelle condizioni ante abuso. (v. All. O)

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DI ABUSI MINORI

- diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo;
- ripristino varco di collegamento murato nella zona ingresso.
- ampliamento balcone prospiciente via Porta Foggia:

Tali difformità rientrano tra gli abusi minori (difformità parziale), ad esempio piccole modifiche interne: *spostamento o demolizione di tramezzi, realizzazione di nuovi bagni, apertura o chiusura porta, quando gli interventi costruttivi, pur se autorizzati, sono realizzati con modalità diverse, che incidono solo su elementi particolari e non essenziali della costruzione.* In questi casi è possibile regolarizzare i suddetti manufatti edilizi mediante SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Dpr n. 380 del 2001, i cui costi restano a carico dell'acquirente (compreso oneri e diritti di segreteria comunali) e, in via forfettaria, sono stati considerati nella stima attraverso il coefficiente riduttivo "c" (mancanza agibilità e difformità Urbanistiche) (v. All. O).

In definitiva, per la risoluzione delle difformità urbanistiche riscontrate e quelle non



rilevate, salvo ulteriori elementi non emersi dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU, si deve procedere come precedentemente descritto o in alternativa si deve procedere al ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto assentito. Per entrambe le soluzioni i costi, comprensivi di oneri, sanzioni, spese tecniche e opere edili, restano a carico dell'acquirente e, in via forfettaria, sono stati considerati nella stima attraverso il coefficiente riduttivo "c" (mancanza agibilità e difformità Urbanistiche) (v. All. O).

10.2 Certificato di Agibilità/Abitabilità

Il certificato di agibilità relativo agli immobili in oggetto, è stato rilasciato dal Comune di Lucera in data **18/01/1975**.

Pertanto, salvo ulteriori elementi non emersi dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU, successivamente alla regolarizzazione urbanistica, si può procedere all'aggiornamento dell'agibilità mediante segnalazione certificata d'agibilità (SCA), i cui costi restano a carico dell'acquirente e sono stati forfettariamente quantificati mediante il coefficiente correttivo "c". (v. All: O)

COMUNE DI LUCERA
UFFICIO TECNICO
COSTRUZIONE DI CASE URBANE E RURALI
CERTIFICATO DI ABITABILITA'
IL SINDACO

Letta la domanda presentata dal Signor _____
con la quale chiede l'autorizzazione per l'abitabilità della casa di nuova costruzione sorta in Via per Foggia N. _____ costituita da N. UNA abitazione
Visto il certificato di ultimazione in data 25/3/1968 e del 21/1/1970;
Visto il certificato dell'Ufficiale Sanitario in data 14.1.1975
Letti gli articoli 220 e 221 del testo unico delle leggi sanitarie, approvate con R. D. 27 Luglio 1934 N. 1205, ed il regolamento d'igiene;
Vista la quietanza di L. 5.000 intestata al l' ufficio I. G. E. Roma in data 10/10/1975
N. 34
Visto il certificato d'uso rilasciato dalla Prefettura il _____ 4/12/1974 N. _____
DICHIARA E CERTIFICA
che la casa sita in Via per Foggia N. _____ è composta di:
1) - Piano seminterrato: Vani utili _____ accessori _____
2) - Piano terra: _____ UNO _____ UNO appartamento
3) - Piano rialzato: _____ QUARTO _____ CINQUE abitazione
4) - Primo piano: _____
5) - Secondo piano: _____
6) - Terzo piano: _____

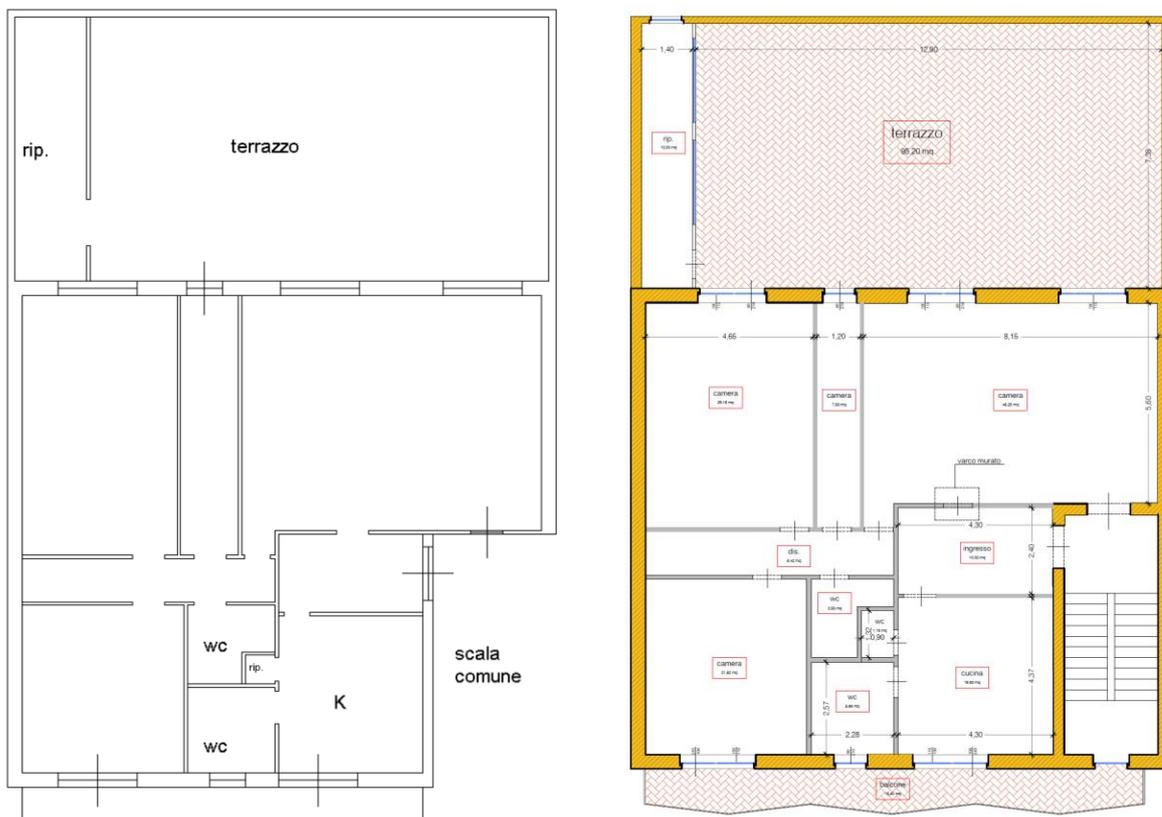
Si rilascia a richiesta di MUSONE JIJOI
La casa è abitabile - agibile con decorrenza dal giorno 13 14/1/1975
Lucera, 18 gennaio 1975
IL SINDACO

10.3 Regolarità catastale

Da ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di

Foggia gli immobili risultano regolarmente accatastati e i dati corrispondono a quelli attuali.

Le planimetrie catastali presentano difformità rispetto allo stato dei luoghi come rappresentato nella figura sottostante:



Per la regolarizzazione delle suddette difformità è necessario procedere dapprima alla regolarizzazione urbanistica, come esposto al precedente parag. 10.1, e successivamente procedere alla variazione catastale con l'aggiornamento delle planimetrie i cui costi restano a carico dell'acquirente e, in via forfettaria, sono stati considerati nella stima attraverso il coefficiente riduttivo "b" (vizi occulti, spese condominiali insolute, difformità catastali) (v. All. O).



11.0 QUESITO 11

11.1 **Attestato di prestazione energetica**

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di LUCERA, la sottoscritta CTU, non ha rinvenuto certificati relativi agli "Attestati di Prestazione Energetica" per gli immobili in oggetto, pertanto la stessa ha provveduto alla predisposizione della suddetta certificazione (v. All. P)

Comune	Provincia	Alt s.l.m.	Gradi/giorni	Zona clim.
LUCERA	FG	219	1473	D

12.0 QUESITO 12

11.2 1.1 **Verifica sussistenza condizioni di cui all'art. 1-quater L. N. 199/2008**

Con la legge n. 199 del 18.12.2008 (legge di conversione del D.L. n.158 del 20.10.2008), tra le misure urgenti dirette a contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali, è stato inserito l'art. 1-quater relativamente ad immobili sottoposti a procedure esecutive immobiliari o a procedure concorsuali che recita: "1. Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, 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 la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile



con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale”.

Per quanto di propria competenza, la scrivente ritiene **non sussistenti le condizioni di cui all’art. 1-quater della legge n. 199/2008** poiché:

- l'abitazione, già realizzata non rientra tra quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, così come definiti dal citato D.P.R., cioè composta da tutti gli alloggi costruiti o da costruirsi da parte di enti pubblici a totale carico o con il concorso o con il contributo dello Stato.

Lucera, aprile 2023

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Claudia FORTUNATI




CONCLUSIONI

Tabella riepilogativa

LOTTO 1

Tipologia	Appartamento in palazzina, posto al piano primo, con terrazzo a livello e cantina di pertinenza al piano interrato
Descrizione	L'appartamento è parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra: piano terra destinato ad attività commerciali, primo, secondo e terzo piano destinati a civile abitazione, avente: <ul style="list-style-type: none">- Struttura portante in cemento armato;- Copertura piana- Solai del tipo misto in latero-cemento- Tamponature esterne in muratura di laterizio, rivestite ai piani primo, secondo e terzo da piastrelle in clinker- Tramezzature: in mattoni forati intonacate e pitturate.- Scala condominiale: realizzate in c.a., rifinita con rivestimento in pietra, ringhiera e corrimano in ferro- Balconi e terrazzi dotati di: parapetto realizzato con ringhiera metallica, pavimentazione in piastrelle per esterno.
Composizione Appartamento	L'appartamento è composto da: tre vani ed accessori, quali cucina, tre bagni, ripostiglio e corridoio, con ampio terrazzo a livello rifinito con guaina bituminosa, balcone e cantina di pertinenza al piano interrato. Altezza interna utile: h=3,05 m
Finiture	<ul style="list-style-type: none">• Pavimenti: piastrelle in graniglia di marmo, e laminato effetto parquet• Pareti intonacate e pitturate• Cucina e bagni: rivestimenti in ceramica<ul style="list-style-type: none">• Infissi esterni (finestre) in legno, con tapparelle avvolgibili in legno.• Infissi interni (porte): in legno tamburato;• Porta d'ingresso: in legno.
Dotazione impiantistica	<ul style="list-style-type: none">• Impianto elettrico parzialmente sottotraccia• Impianto idrico - fognario collegato alla rete pubblica• Impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa e tubatura sotto traccia, non allacciato a caldaia. <p>Per detti impianti non è stato possibile valutare l'efficienza. Inoltre non è stata rinvenuta alcuna certificazioni dei suddetti impianti</p>
Stato di Manutenzione e Conservazione	L'appartamento appare sostanzialmente con finiture risalenti all'epoca costruttiva e non di particolare pregio. Nel complesso l'immobile versa in stato di semi-abbandono e necessita di lavori di manutenzione straordinaria. Tuttavia presenta buone potenzialità dovute all'ampia metratura interna e alla presenza di un ampio terrazzo a livello.
Ubicazione	Il bene pignorato è sito in abitato del comune di Lucera (FG) alla via Porta



Accessi	<p>Foggia n. 132, in zona semiperiferica, distante circa 1,00 km dal centro della città. La zona si presenta ben servita, infatti sono presenti numerose attività commerciali e servizi di vario genere</p> <p>L'accesso all'appartamento avviene tramite due porte, una posta frontalmente e l'altra a sx per chi sale la scala condominiale, sul pianerottolo del primo piano del fabbricato al civico 132 di via Porta Foggia che ha accesso dal portoncino condominiale al suddetto civico. I due ingressi danno accesso distintamente alle due parti in cui risulta fisicamente suddiviso l'appartamento.</p>
Confini	L'immobile confina con via Porta Foggia, con proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED], oltre che con vano scala, salvo altri.
Dati catastali	Foglio 30, particella 2288 sub 6 (ex p.lla 844 sub 6, ex. P.lla 844 sub 5, ex p.lla 844 sub 2), categoria A/3 classe 4, vani 8,5, sup. catastale Totale m2 214, Totale escluse aree scoperte 199 m2, rendita Euro 943,82, via Porta Foggia n. 132, piano 1
Proprietari	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1000/1000
Titolo di Provenienza	Atto di Compravendita a rogito del notaio Francesco DI BITONTO di Lucera (FG) del 26/02/1999 Rep. N. 47404 Racc. n. 20605, trascritto a Lucera (FG) il 27/02/1999 ai nn. 1646/1353
Trascrizioni	<ul style="list-style-type: none"> • IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27/02/1999 ai nn. 1647/179 • DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 16/02/2015 ai nn. 1220/989 • PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 01/07/2016 ai nn. 5490/4401 • IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 17/01/2019 ai nn. 377/19
Stato di possesso e occupazione	A tutt'oggi gli immobili in oggetto sono nel pieno possesso di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e da questi utilizzati.
Regolarità Edilizio - Urbanistica	<p>Fabbricato ricadente in zona CUM- "Contesto urbano compatto da tutelare e mantenere" del vigente PUG, realizzato in virtù di Licenza per Costruzione Edilizia n.1938 del 01/03/1966</p> <p>Difformità urbanistiche relative al bene pignorato:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ampliamento del balcone prospiciente via Porta Foggia;



	<ul style="list-style-type: none"> diversa distribuzione degli spazi interni: in particolare l'appartamento risulta fisicamente diviso in due unità, aventi accessi indipendenti dal pianerottolo condominiale, mediante la chiusura di un varco di collegamento realizzazione di un vano ad uso ripostiglio nella zona terrazzo <p><u>regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Dpr n. 380 del 2001</u></p>
Conformità Catastale	<p>Gli immobili risultano regolarmente accatastati, i dati corrispondono a quelli attuali.</p> <p>Difformità catastali</p> <p>Le planimetrie catastali presentano difformità rispetto allo stato dei luoghi</p> <p>Necessita aggiornamento delle planimetrie successivamente alla regolarizzazione urbanistica</p>
Agibilità	Il certificato di agibilità relativo agli immobili in oggetto, è stato rilasciato dal Comune di Lucera in data 18/01/1975
Superficie commerciale complessiva	v. all O
Valore di stima	€ 159.000,00

Lucera, aprile/2023

Il C.T.U.

In. Claudia Fortunati



TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa S. RIGNANESE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 316/2016/EI

Promossa da

ITALFONDIARIO S.p.a.

contro



Descrizione Elaborati:

ALLA PERIZIA TECNICA D'UFFICIO (Al. 2/2)

Scala:

Elaborato n.:

Data:

EL. 03

Il Tecnico

Ing. Claudia FORTUNATI



TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa S. RIGNANESE

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 316/16 R.G.E.

Promossa da

ITALFONDIARIO S.p.a.

contro

████████████████████

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

ALLEGATI (2/2)

- M – Rassegna fotografica;
- N – Rilievo Planimetrico del compendio pignorato;
- O – Valutazione di ciascun lotto;



TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa S. RIGNANESE

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 316/16 R.G.E.

Promossa da

ITALFONDIARIO S.p.a.

contro

████████████████████

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

ALLEGATO M

RASSEGNA FOTOGRAFICA



RELAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO n.2

Unità Immobiliare in Lucera (FG)

via Porta Foggia n.132 – piano primo

(Foglio 30, P.Illa 2288 (ex 844), sub.6 - Cat. Categoria A/3, Cl. 4)



Figura 1: immobile in Lucera (FG) via Porta Foggia n.132- Piano Primo (41°30'16.1"N 15°20'35.0"E - 41.504467, 15.343050)

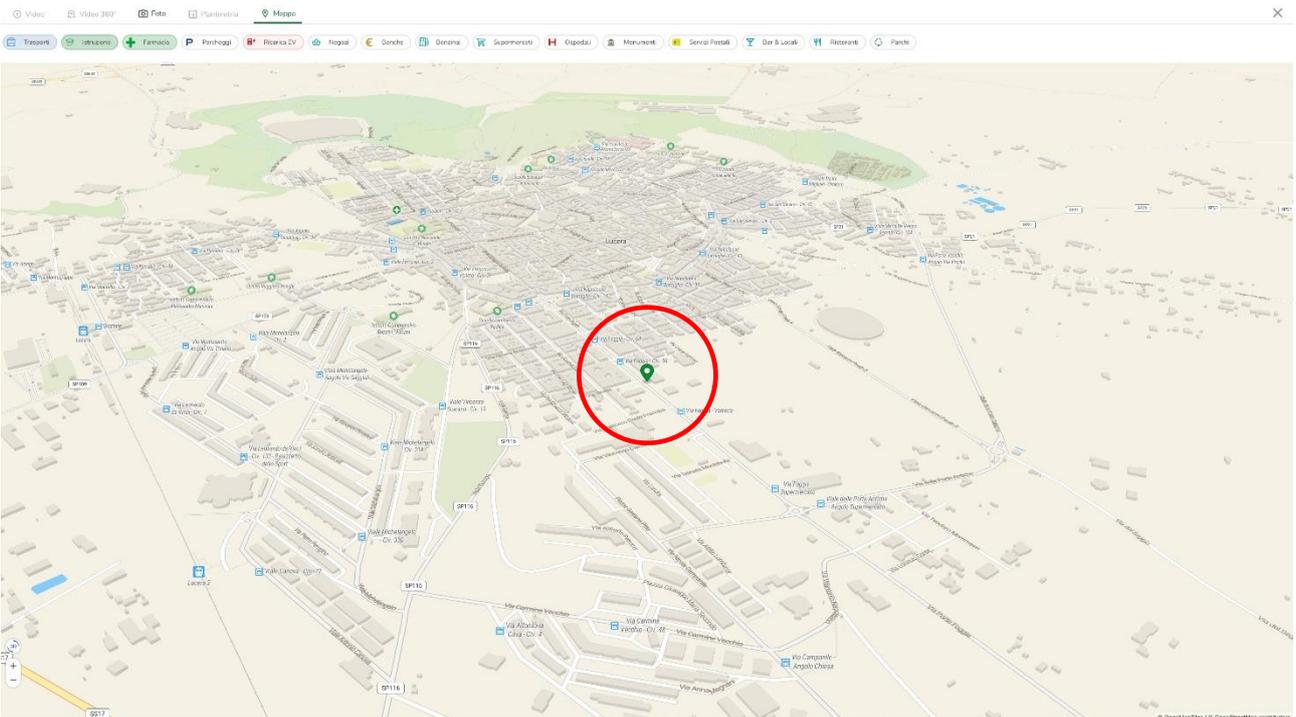


Figura 2: immobile in Lucera (FG) via Porta Foggia n.132- Piano Primo (41.504467, 15.343050)





Figura 3: Appartamento in Lucera (FG) via Porta Foggia n.132- Piano Primo (41.504467, 15.343050)



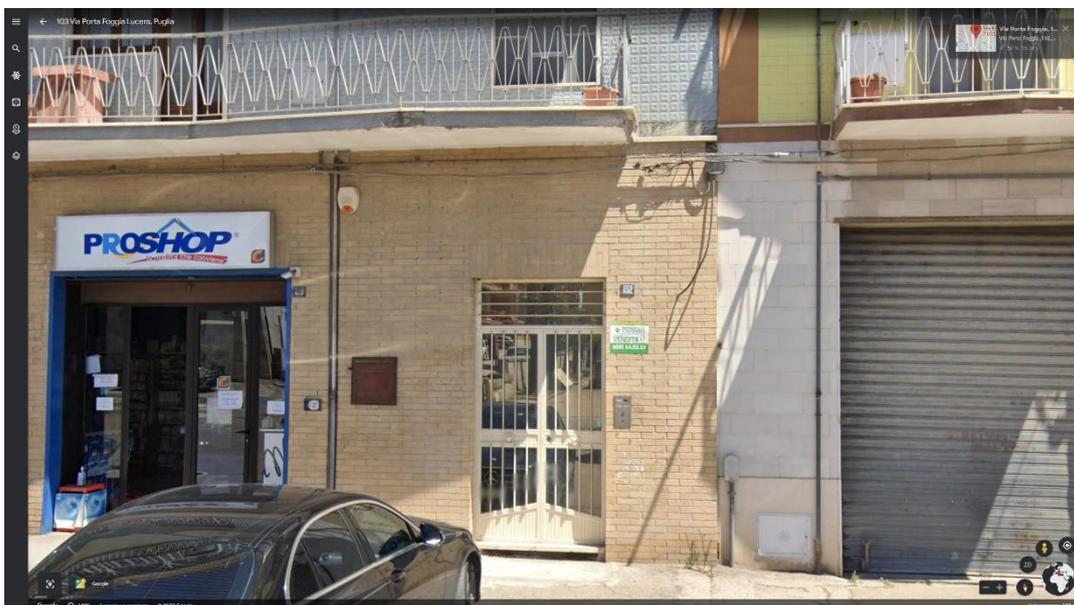
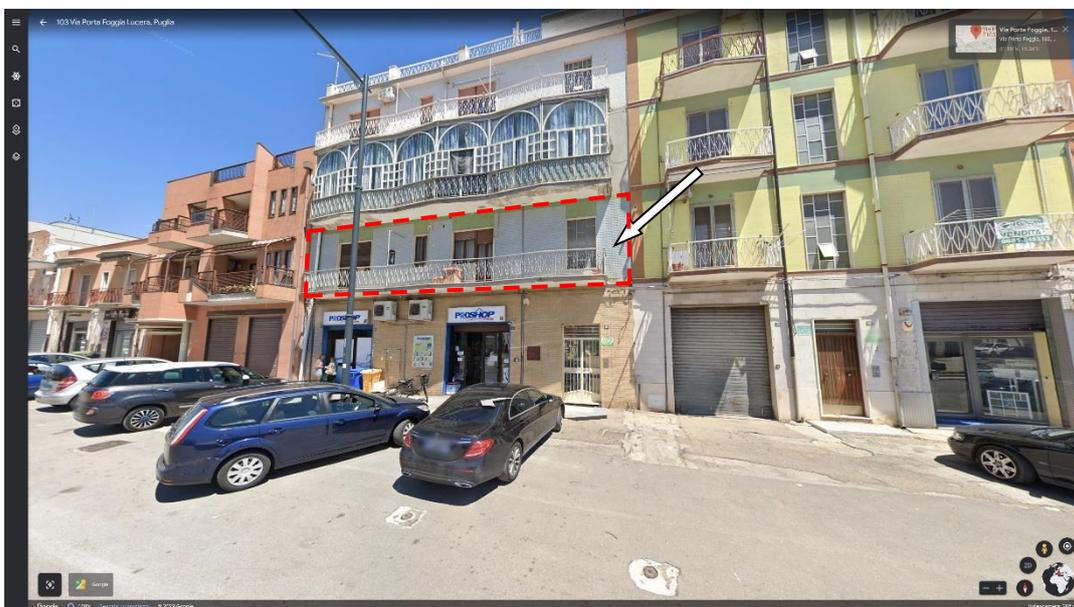


Figura 4: Appartamento in Lucera (FG) via Porta Foggia n.132- Piano Primo (41.504467, 15.343050)





Figura 5: Appartamento in Lucera (FG) via Porta Foggia n.132- Piano Primo (41.504467, 15.343050)



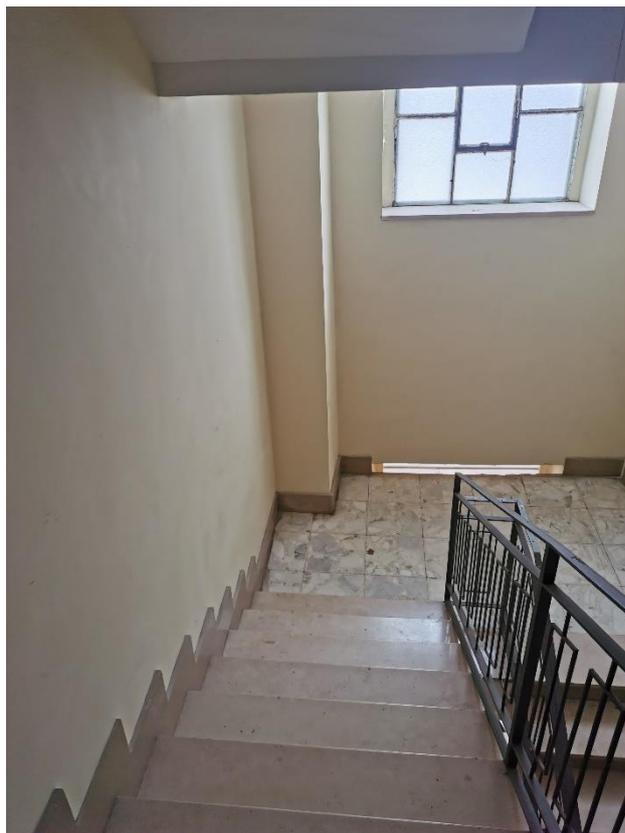
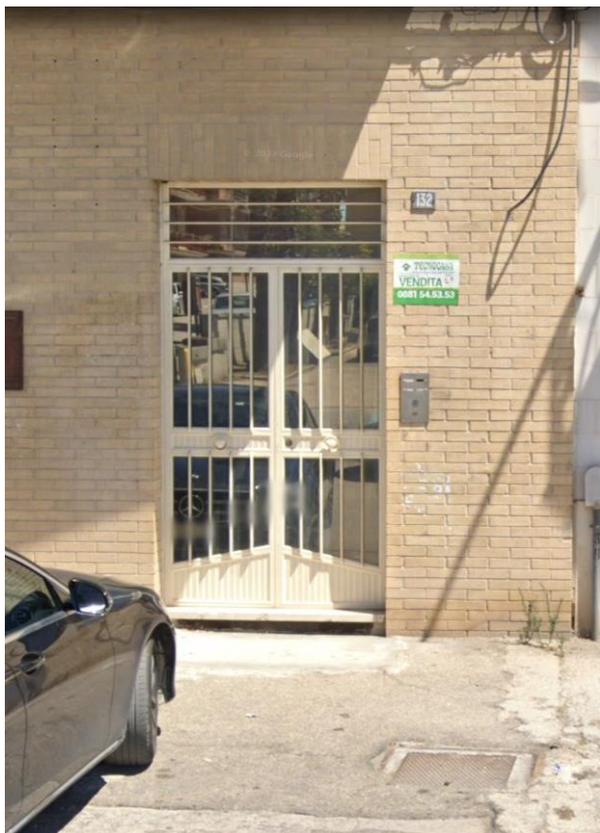


Figura 6: appartamento in via Porta Foggia,132 piano 1^ (scala condominiale) sopralluogo del 13/07/2019





Figura 7: appartamento in via Porta Foggia,132 piano 1^ (scala condominiale) sopralluogo del 13/07/2019



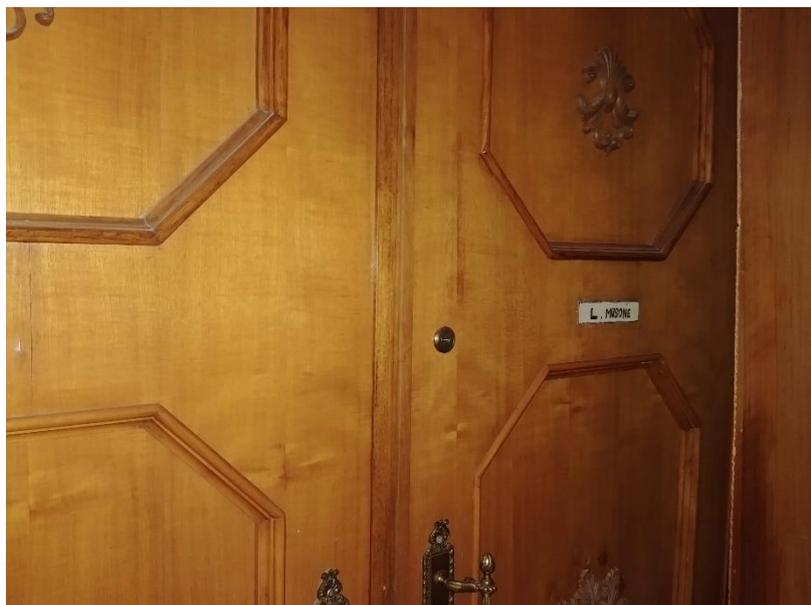


Figura 8: appartamento in via Porta Foggia,132 piano 1^ (scala condominiale) sopralluogo del 13/07/2019



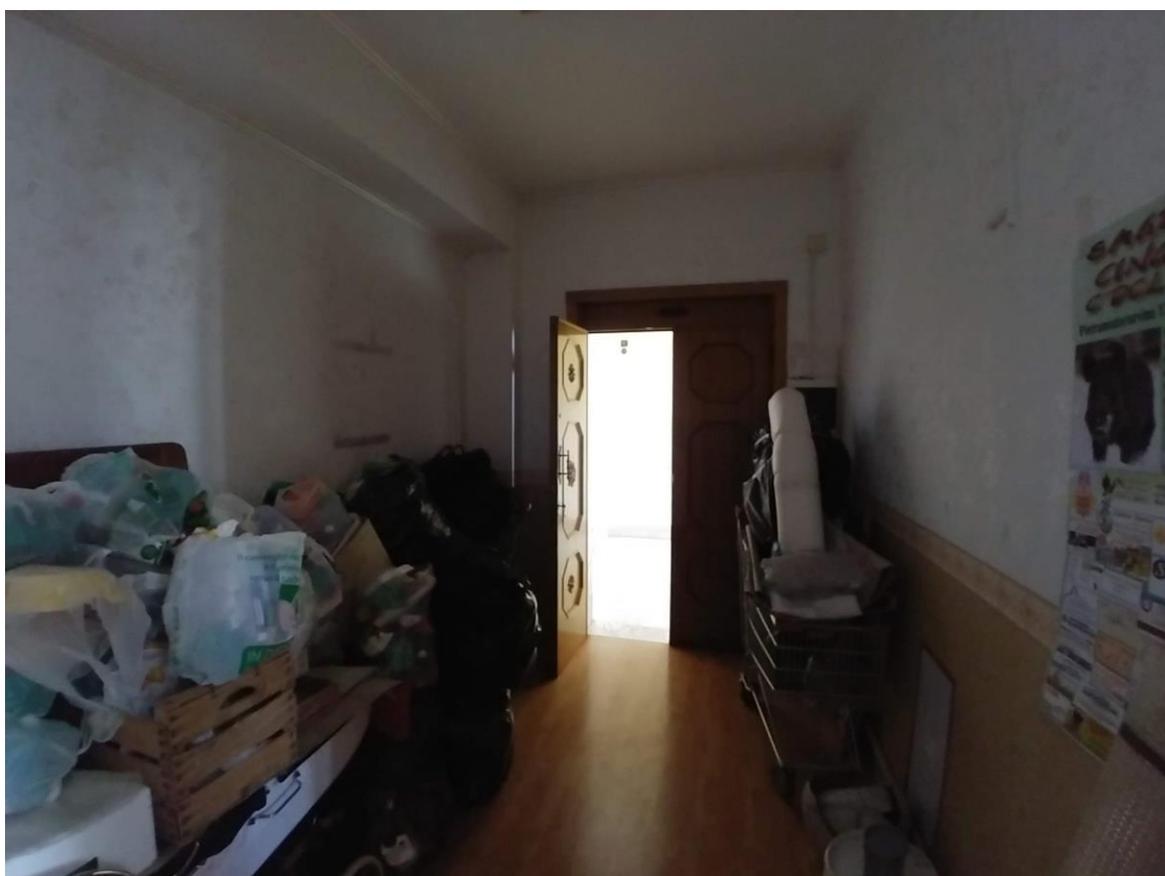


Figura 9: interno appartamento (sopralluogo del 24/07/2019)





Figura 10: interno appartamento (sopralluogo del 24/07/2019)





Figura 11: interno appartamento (sopralluogo del 24/07/2019)





Figura 12: interno appartamento (sopralluogo del 24/07/2019)





Figura 13: interno appartamento (sopralluogo del 24/07/2019)





Figura 14: interno appartamento (sopralluogo del 24/07/2019)





Figura 15: interno appartamento (sopralluogo del 05/04/2023)





Figura 16: interno appartamento (sopralluogo del 05/04/2023)





Figura 17: interno appartamento (sopralluogo del 05/04/2023)



TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa S. RIGNANESE

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 316/16 R.G.E.

Promossa da

ITALFONDIARIO S.p.a.

contro

████████████████████

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

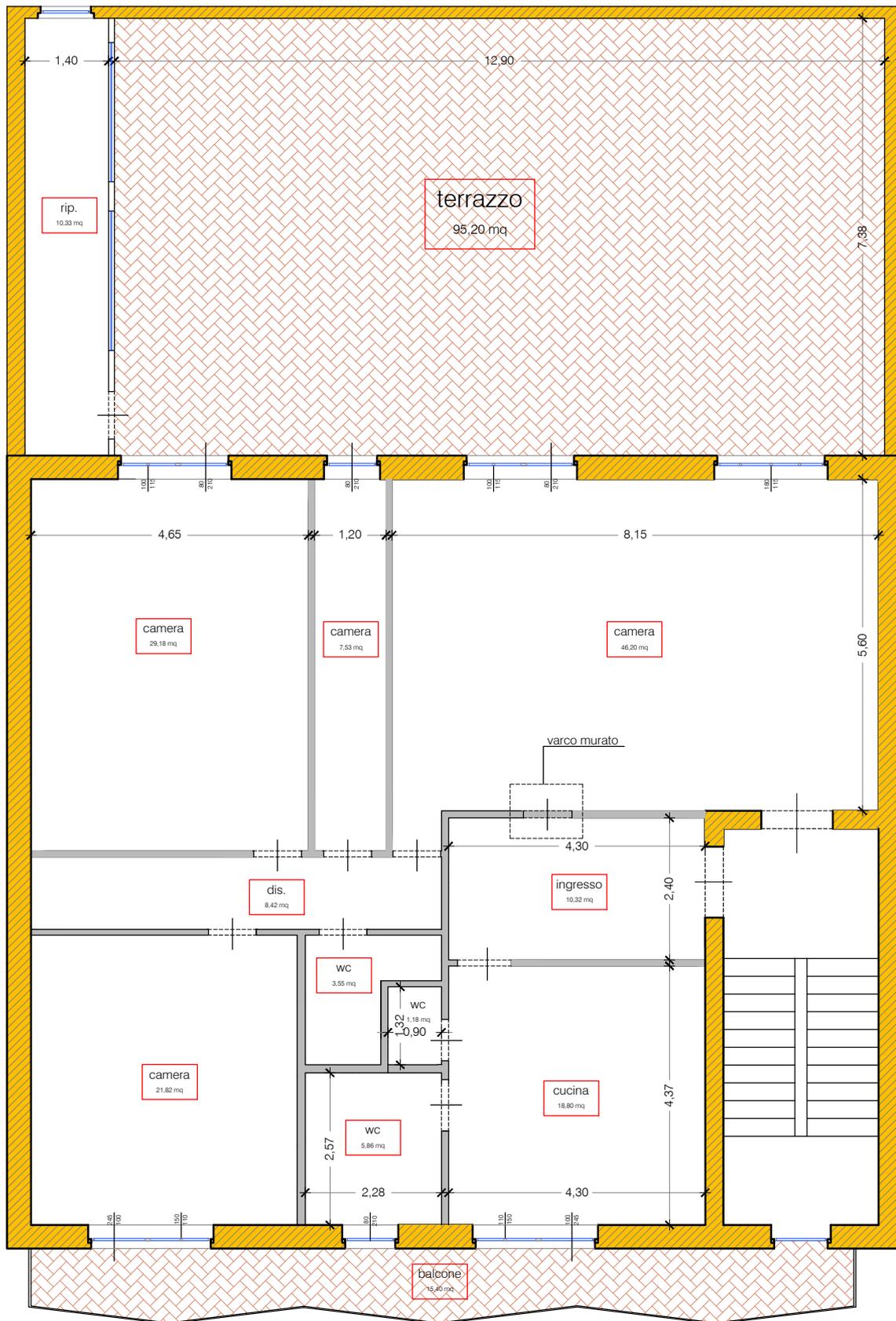
ALLEGATO N

RILIEVO PLANANIMETRICO
DEL COMPENDIO PIGNORATO



PIANO QUARTO

Foglio 30, part. 2288, sub.6 - Cat. A/3



PIANO PRIMO

Foglio 30, part. 2288, sub.6

DATI METRICI:

SUP. NETTA: 152,86 mq
SUP. LORDA: 179,60 mq
SUP. BALCONI: 15,40 mq
SUP. Terrazzo: 95,20 mq
SUP. Ripostiglio: 10,33 mq

via Porta Foggia

NORD



TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa S. RIGNANESE

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 316/16 R.G.E.

Promossa da

ITALFONDIARIO S.p.a.

contro

████████████████████

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

ALLEGATO O

VALUTAZIONE DEL LOTTO



Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

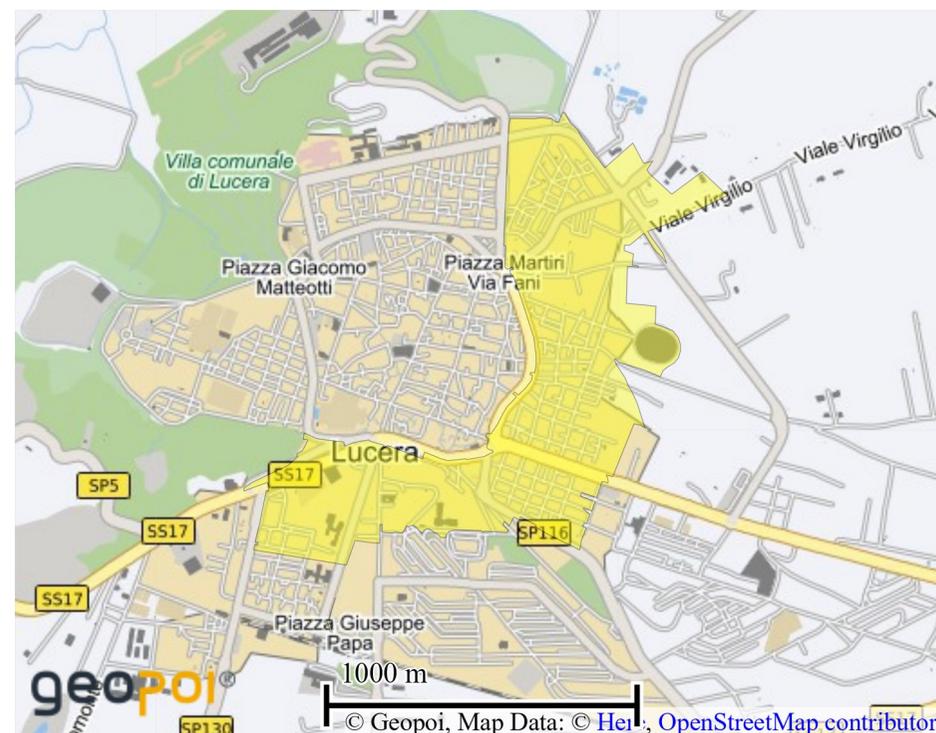
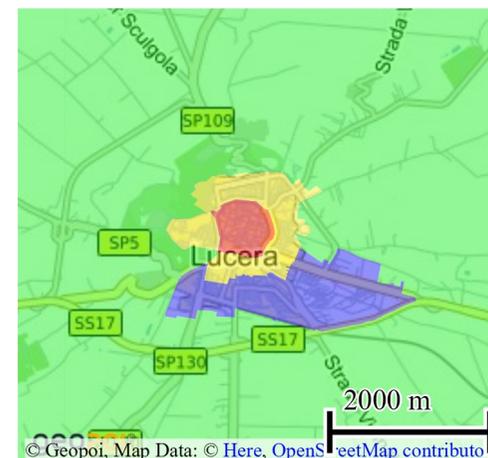
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**Provincia:** FOGGIA**Comune:** LUCERA**Fascia/zona:** Semicentrale/ZONA CAPPUCINI, ZONA ANFITEATRO, ZONA PORTA FO**Codice zona:** CH**Microzona:** 0**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	900	L	3,2	4,5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	650	800	L	3,1	4	N
Box	Normale	600	700	L	3	4	N

Stampa

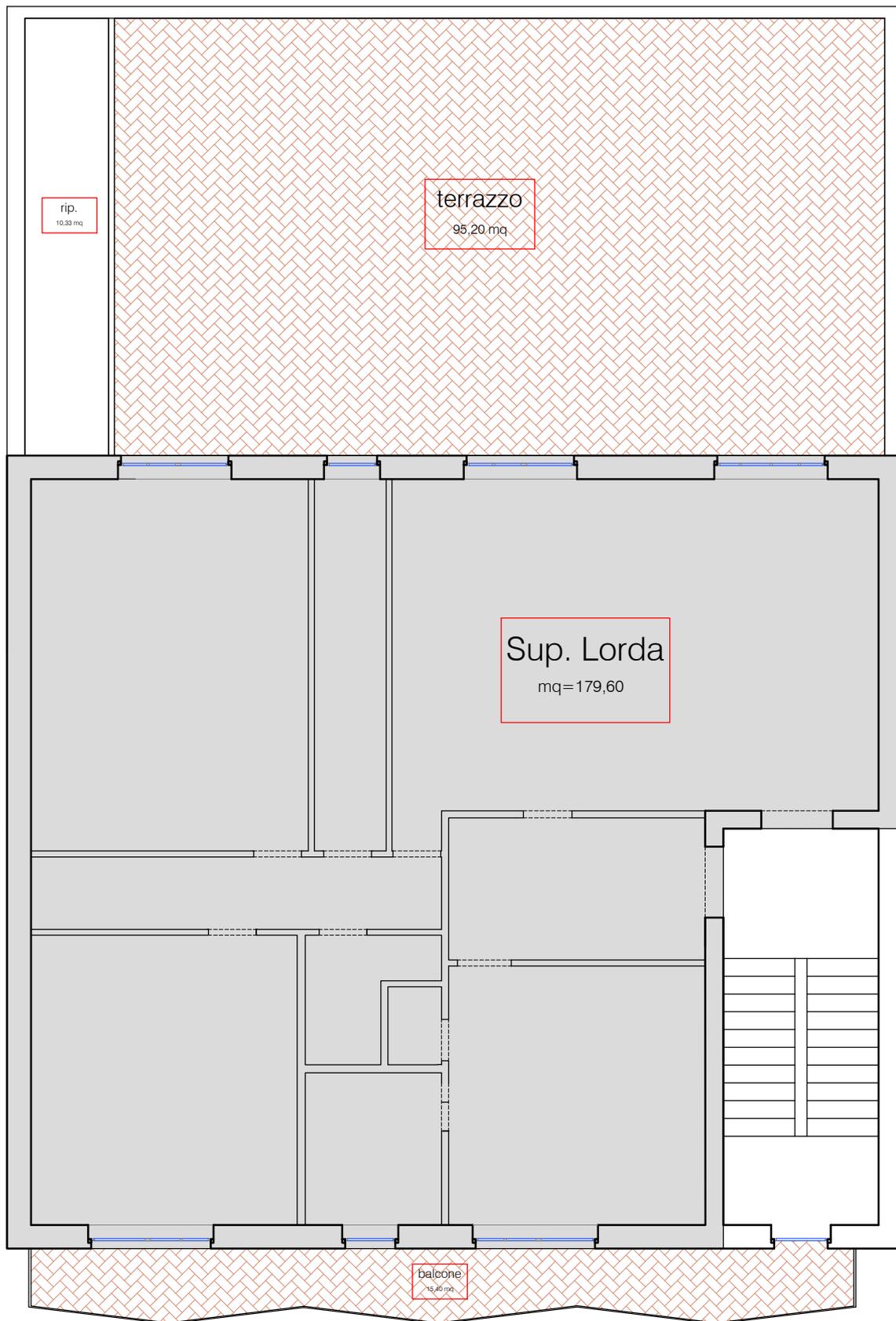
Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



PIANO QUARTO

Foglio 30, part. 2288, sub.6 - Cat. A/3



PIANO PRIMO	
Foglio 30, part. 2288, sub.6	
DATI METRICI:	
SUP. NETTA:	152,86 mq
SUP. LORDA:	179,60 mq
SUP. BALCONI:	15,40 mq
SUP. Terrazzo:	95,20 mq
SUP. Ripostiglio:	10,33 mq

via Porta Foggia

NORD



VALUTAZIONE DEL LOTTO n.1

sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	coeff. correttivo per vizi occulti, quote condominiale insolute, difformità Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità Urbanistica (c)	coeff. Correttivo per grado tecnologico ed efficienza impianti presenti correttivo per presenza certificazioni conformità e manutenzione (d)	VALORE ULTIMO abbattuto	
Appartamento Piano 1^	179,60	100%	179,60	900,00	€ 161 640,00	88%	€ 141 435,00	97%	90%	95%	€ 117 299,12
balcone a piano	15,40	50%	7,70	900,00	€ 6 930,00	88%	€ 6 063,75	97%	90%	97%	€ 5 134,84
Terrazzo a piano	95,20	33%	31,42	900,00	€ 28 274,40	88%	€ 24 740,10	97%	100%	97%	€ 23 277,96
ripostiglio su Terrazzo a piano	10,33	75%	7,75	900,00	€ 6 972,75	88%	€ 6 101,16	97%	90%	97%	€ 5 166,52
androne e scala (parti comuni)	17,00	25%	4,25	900,00	€ 3 825,00	88%	€ 3 346,88	97%	100%	97%	€ 3 149,07
cantina a piano interrato	valore a corpo			€ 5 000,00	€ 5 000,00	valore a corpo			€ 5 000,00		
				€ 212 642,15	€ 186 686,88					€ 159 027,52	

VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimenti correttivi)

€ 212 642,15

VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)

€ 186 686,88

VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)+(d)

€ 159 027,52

VALORE FINALE DEL LOTTO A CORPO

€ 159 000,00