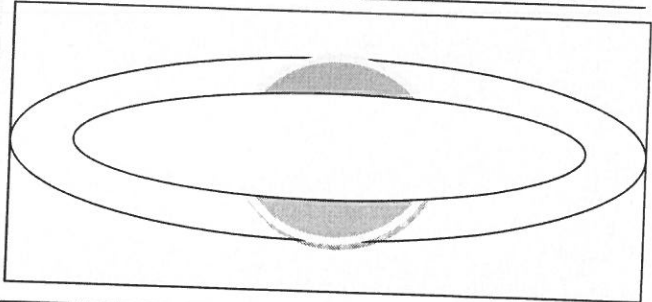


Studio di Ingegneria

dott. ing. Michele FESTA

via Penta, 13/A, 71029 - TROIA (FG)
tel. fax: 0881/970848
cell.: 340-6874604 e 331-6500841
P.I.: 02360290718 - C.F.: FST MHL 68L25 D643A
ing.michelefesta@gmail.com
ing.michelefesta@pec.it



TRIBUNALE DI FOGGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO:

Proc. Esec. N. 415/2019 R.G.E. PROMOSSA DA

[REDACTED]

Elaborato:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Committente: Tribunale di FOGGIA (FG).

G.E.: dott. CARUSO Claudio ora dott.ssa RIGNANESE Stefania

IL C.T.U.

data: 15/09/2021

(dott. ing. Michele FESTA)



INDICE GENERALE

| | |
|---|----------------|
| RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO | Pag. 2 |
| □ PREMESSA | 3 |
| - <i>Elencazione dei quesiti</i> | 4 |
| □ SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO | 9 |
| □ RISPOSTE AI QUESITI | 13 |
| <i>Controllo completezza documentazione</i> | 13 |
| <i>Ricostruzione vicende traslative nel ventennio</i> | 13 |
| <i>Verifica corrispondenza dati catastali con atto di pignoramento</i> | 16 |
| <i>Verifica sussistenza altre procedure esecutive</i> | 16 |
| <i>Verifica regime patrimoniale del debitore</i> | 16 |
| <i>Identificazione dei beni pignorati</i> | 17 |
| <i>Identificazione dei beni con sovrapposizione Ortofoto su catastale</i> | 21 |
| <i>Descrizione dei beni pignorati</i> | 21 |
| <i>Stima dei beni pignorati</i> | 25 |
| <i>Indicazione delle superfici dei beni in forma tabellare</i> | 33 |
| <i>Verifica della separabilità dei beni</i> | 35 |
| <i>Individuazione dei lotti e prezzo a base d'asta</i> | 36 |
| <i>Stato di possesso dei beni pignorati</i> | 37 |
| <i>Formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni pignorati</i> | 38 |
| <i>Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica</i> | 40 |
| <i>Verifica esistenza certificazione energetica e conformità catastale</i> | 42 |
| <i>Verifica sussistenza delle condizioni art. 1 – quater L. 18/12/2008 n. 199</i> | 45 |
| ELENCO ALLEGATI | Pag. 46 |



Il giorno 10/12/2020, il sottoscritto tecnico, prestava giuramento presso il Tribunale di Foggia e, nel contempo, prendeva visione dei quesiti richiesti nel mandato affidatogli e qui di seguito riportati.

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

1. *al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*

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

1.ter *alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc..) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;*

1.quater *alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E. in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*



- 1. quinquies** alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
- 2.** all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
- 2.bis** alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;
- 3.** alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi, in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche 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, precisamente in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
- 4.** alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di



mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

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

5. alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

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

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



- 8.** all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc..) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
- 9.** all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 10.** alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza dei fabbricati;
- 11.** alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.

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

- a)** Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi in caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b)** Verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la



- corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) Accertare se siano stati costruiti prima del 1/9/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o 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 con il 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 su cui 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 ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'aria 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



[REDACTED]

abilitazioni di legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi.

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

12. *Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18/12/2008 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 per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.*

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Il sottoscritto CTU, tramite pec del 22/12/20 e raccomandata A/R datata 20/12/2020, comunicava rispettivamente [REDACTED] che le operazioni peritali sarebbero iniziate il giorno **30/12/2020**, alle ore 09:30 in Foggia, via Trento n. 43 con appuntamento nei pressi dell'ingresso condominiale di uno dei beni pignorati (appartamento).

Nel giorno stabilito per il 1° sopralluogo, avveniva l'incontro solo con la parte eseguita [REDACTED] e, dopo le presentazioni di rito, si accedeva all'interno del primo immobile pignorato al piano terzo di uno stabile condominiale di maggior consistenza sito in via Trento n. 43 – Foggia.

La parte eseguita, in sede di sopralluogo, dichiarava di non aver ricevuto l'Atto di Pignoramento Immobiliare da parte del Creditore Procedente.



[REDACTED]

Su richiesta della parte e congiuntamente, si stabiliva di rinviare a nuova data da concordare per vie brevi, un nuovo incontro al fine di permettere lo svolgimento delle operazioni peritali.

A seguito contatti telefonici, si concordava con la parte eseguita, la data per il secondo sopralluogo che veniva fissato per il giorno 25/02/2021 alle ore 12:30 sempre nei pressi dell'ingresso condominiale dello stesso immobile in via Trento n. 43 – Foggia. Prima dell'incontro, si riceveva una richiesta telefonica dalla stessa parte, per il rinvio del sopralluogo al giorno 02/03/2021 alla stessa ora e presso gli stessi luoghi.

In data **02/03/2021** alle ore 12:30, avveniva il secondo sopralluogo presso l'immobile sito in Foggia, via Trento n. 43 (appartamento al terzo piano) alla presenza della parte eseguita, dove si effettuava apposito rilievo fotografico e planimetrico.

Per quanto riguarda gli altri immobili pignorati ubicati nel Comune di Margherita di Savoia e di Alberona, la parte eseguita consegnava le chiavi di ingresso solo del bene ubicato in Margherita di Savoia dando possibilità al sottoscritto CTU, di effettuare l'accesso in autonomia senza la sua presenza. Per quanto riguarda gli immobili di Alberona, la parte eseguita delegava il [REDACTED] per accompagnarmi all'interno dei beni; inoltre si stabiliva che la consegna della chiave dell'immobile di Margherita di Savoia, poteva avvenire direttamente nelle mani del

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

In data **24/03/2021** a seguito concordamento telefonico con il delegato sig. [REDACTED] si provvedeva ad effettuare sopralluogo agli immobili pignorati siti nel comune di Alberona e di Margherita di Savoia.

Giunti presso l'immobile di Alberona, il [REDACTED] dichiarava di non avere la disponibilità delle chiavi di accesso in quanto smarrite. Inoltre dichiarava che gli immobili



[REDACTED]

di Alberona erano abbandonati da diversi anni e che gli impianti interni non erano funzionanti e non allacciati alla rete pubblica.

Si provvedeva quindi ad effettuare apposito rilievo planimetrico e fotografico esterno dei beni pignorati e al termine delle operazioni, si decideva di recarsi presso l'immobile pignorato sito in Margherita di Savoia.

Giunti presso l'immobile di Margherita di Savoia sito in via 1^a Regina n. 6, si effettuava l'accesso al suo interno e si provvedeva ad effettuare rilievo fotografico e planimetrico riscontrando nel contempo, un notevole degrado del bene e il suo completo stato di abbandono.

Al termine del sopralluogo, si consegnavano le chiavi.

In data **26/01/2021**, si richiedeva al GE una proroga di gg. 60 del termine di consegna dell'elaborato peritale sia a causa della grave emergenza sanitaria in atto per covid 19, che della difficoltà di accesso ai beni pignorati oltre che delle difficoltà di reperire notizie e documentazione sulla regolarità urbanistica dei beni da parte dei vari comuni dove erano ubicati. La richiesta veniva regolarmente concessa dal G.E..

In data **25/03/2021**, non avendo avuto ancora la possibilità di accesso ai beni pignorati ubicati nel Comune di Alberona, considerato il modesto valore economico degli stessi a causa della crisi immobiliare in atto nello stesso Comune di Alberona ed in particolare del centro storico dove sono ubicati i beni, si richiedeva al GE la possibilità di stima degli stessi beni facendo riferimento alle planimetrie catastali oppure solo in alternativa, la possibilità di accesso forzoso con l'ausilio di un fabbro.

In data **26/03/2021** il nuovo GE dott.ssa Rignanese Stefania con apposito decreto, provvedeva alla sostituzione del Custode degli immobili con l'IVG "Istituto Vendite Giudiziarie di Foggia", dando inoltre l'incarico di accesso agli immobili anche con l'eventuale ausilio di un fabbro o di un falegname, non ritenendo quindi di poter autorizzare la stima senza l'accesso al loro interno; contestualmente concedeva al sottoscritto CTU una proroga fino al 20/06/2021 per la consegna dell'elaborato peritale.



[REDACTED]

In data **14/05/2021** si procedeva all'accesso all'interno degli immobili pignorati di Alberona con l'ausilio del nuovo Custode IVG tramite un suo rappresentante (dott. Corizo Nicola) il quale, dopo aver effettuato il rilievo planimetrico e fotografico da parte del sottoscritto CTU, effettuava la sostituzione delle serrature delle due porte di ingresso.

In data **17/05/2021** il sottoscritto CTU, comunicava al GE di essere venuto a conoscenza della proroga della sospensione delle procedure esecutive fino al 30/06/2021, limitatamente a quelle riguardanti l'abitazione principale dell'esecutato ai sensi del DL 183/20.

Pertanto, considerato che uno dei beni pignorati ed in particolare quello ubicato in Foggia in via Trento, poteva essere considerato come abitazione principale dell'esecutato (come risultante dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Foggia), chiedeva una proroga dei termini di consegna dell'elaborato peritale almeno fino al 30/06/2021, salvo ulteriori proroghe concesse da un eventuale altro provvedimento normativo.

Con decreto del **19/05/2021** il GE dott.ssa Rignanese Stefania, ordinava la sospensione della procedura esecutiva limitatamente al bene considerato come abitazione principale dell'esecutato, concedendo inoltre al sottoscritto CTU un tempo di gg. 90 dal termine normativo del 30/06/2021, per il deposito dell'elaborato peritale.

Durante le operazioni peritali, si svolgevano altri sopralluoghi e verifiche varie presso gli Uffici del Comune di Foggia, Margherita di Savoia ed Alberona, presso la Conservatoria dei RR.II., presso l'archivio Notarile di Foggia per la copia degli atti di provenienza e presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio per le questioni catastali.



RISPOSTE AI QUESITI

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento in oggetto e scaricati dal portale PST Giustizia, eseguiti gli opportuni approfondimenti ritenuti necessari, il sottoscritto CTU ha provveduto all'effettuazione del sopralluogo e all'ispezione dei beni oggetto di esecuzione secondo quanto già illustrato nel punto precedente e secondo quanto richiesto nel verbale di giuramento.

Quesito n. 1: *al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.*

Dopo aver avuto accesso agli immobili pignorati, ed effettuate tutte le verifiche del caso attraverso rilievi planimetrici e fotografici, il sottoscritto tecnico ha potuto constatare che vi è completezza dei documenti contenuti nel fascicolo della procedura esecutiva dove si è riscontrata la presenza anche della documentazione ipocatastale costituita da n. due relazioni notarili [REDACTED]

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

I beni pignorati sono rappresentati da:



[REDACTED]

a) un appartamento per civile abitazione ubicato all'interno di un fabbricato condominiale di maggior consistenza, situato a piano terzo, sito in Foggia, via Trento n. 43, distinto in catasto fabbricati come di seguito indicato:

- F. 96, p.IIa 6782 sub. 17, cat. A/3, classe 5[^], consistenza 7 vani, Sup. catastale mq 180, R.C. € 921,88, ubicazione catastale via Trento n. 43, P.3°;

b) un monolocale a piano Primo, all'interno di un fabbricato del tipo in linea di maggior consistenza, sito in Margherita di Savoia (BAT), via 1[^] Regina n. 6, distinto in catasto fabbricati come di seguito indicato:

- F. 1, p.IIa 598 sub. 2, cat. A/6, classe 5[^], consistenza 1 vano, Sup. catastale mq 27, R.C. € 74,89, ubicazione catastale via 1[^] Regina n. 6, P.1°;

c) un monolocale a piano Terra, all'interno di un fabbricato del tipo in linea di maggior consistenza, sito in Alberona (FG), via Puglie n. 73 (ex 77), distinto in catasto fabbricati come di seguito indicato:

- F. 39, p.IIa 77 sub. 2, cat. A/6, classe 3[^], consistenza 1 vano, Sup. catastale mq 29, R.C. € 41,32, ubicazione catastale via Puglie n. 77, P.T.;

d) un bilocale a piano Primo e piano Secondo, all'interno di un fabbricato del tipo in linea di maggior consistenza, sito in Alberona (FG), via Puglie n. 71 (ex 75), distinto in catasto fabbricati come di seguito indicato:

- F. 39, p.IIa 77 sub. 1, cat. A/6, classe 4[^], consistenza 2 vani, Sup. catastale mq 57, R.C. € 97,09, ubicazione catastale via Puglie n. 75, P.1-2;

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text line]

- vedasi immobile c)

[Redacted text line]



[REDACTED]

Quesito n. 1ter: alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc..) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.

I beni oggetto di questa Procedura Esecutiva, sono stati oggetto di atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Foggia del [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

I dati catastali attuali dei beni pignorati, coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sopra indicato.

Quesito n. 1quater: 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 quanto potuto constatare dalle visure ipotecarie sui beni oggetto di pignoramento, non vi sono altre procedure esecutive aventi ad oggetto gli stessi immobili pignorati.

Quesito n.1quinquies: 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.

Da quanto constatato anche in sede di sopralluogo, la parte eseguita attualmente non è coniugata.



Quesito n. 2: all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

I beni pignorati sono rappresentati da:

a) un appartamento per civile abitazione all'interno di un fabbricato condominiale di maggior consistenza, situato a piano terzo, sito in Foggia, via Trento n. 43, distinto in catasto fabbricati come di seguito indicato:

- **F. 96, p.IIa 6782 sub. 17**, cat. A/3, classe 5[^], consistenza 7 vani, Sup. catastale mq 180, R.C. € 921,88, ubicazione catastale via Trento n. 43, P.3°;

b) un monocale a piano Primo, all'interno di un fabbricato del tipo a schiera di maggior consistenza, sito in Margherita di Savoia (BAT), via 1[^] Regina n. 6, distinto in catasto fabbricati come di seguito indicato:

- **F. 1, p.IIa 598 sub. 2**, cat. A/6, classe 5[^], consistenza 1 vano, Sup. catastale mq 27, R.C. € 74,89, ubicazione catastale via 1[^] Regina n. 6, P.1°;

c) e d) due piccole abitazioni adiacenti, formate da un monocale a piano Terra e da un bilocale a piano primo e piano secondo, facenti parte di un fabbricato del tipo a schiera di maggior consistenza, site in Alberona (FG), via Puglie rispettivamente n. 77 (ora n. 73) e n. 75 (ora n. 71), distinte in catasto fabbricati come di seguito indicato:

- **F. 39, p.IIa 77 sub. 2**, cat. A/6, classe 3[^], consistenza 1 vano, Sup. catastale mq 29, R.C. € 41,32, ubicazione catastale via Puglie n. 77, P.T.;

- **F. 39, p.IIa 77 sub. 1**, cat. A/6, classe 4[^], consistenza 2 vani, Sup. catastale mq 57, R.C. € 97,09, ubicazione catastale via Puglie n. 75, P.1°-P.2°.

I confini del bene a) appartamento in Foggia, sono con pianerottolo condominiale a Sud-Est, con cotile interno a Nord-Ovest, con via Fiume a Sud-Ovest, salvo altri.



[REDACTED]

I confini del bene b) monolocale in Margherita di Savoia adibito a civile abitazione, sono con strada pubblica via 2^a Regina a Sud, con vano scala a Nord e con altre unità immobiliari ad Est ed Ovest, salvo altri.

I confini del bene c) e d) adibito a civile abitazione in Alberona, sono con strada pubblica via Puglie a Sud, con proprietà [REDACTED] a Est, salvo altri.

Immobile a) – Appartamento in Foggia, via Trento n. 43 – P.3°

L'ingresso al bene, avviene dal pianerottolo del vano scala condominiale a piano terzo, a cui si accede direttamente ad un vano adibito a soggiorno dotato di finestra; dal soggiorno è possibile accedere direttamente al vano adibito a Pranzo e al corridoio da cui si accede al cucinino e alla zona notte formata da n. 2 camere da letto, da un ripostiglio e da n. 2 Wc. L'appartamento è dotato anche di n. 2 verande chiuse di cui una prospiciente il cortile interno dello stabile condominiale, e l'altra (a servizio delle camere da letto) prospiciente via Fiume a Sud-Ovest.

Attualmente il bene pignorato risulta intestato catastalmente alla parte esecutata

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Le parti comuni in capo al bene pignorato, da quanto potuto constatare in sede di sopralluogo, sono relative all'androne di ingresso a piano terra e al vano scala condominiale oltre ai diritti sul solaio di copertura del fabbricato di maggior consistenza, salvo diverse risultanze non a conoscenza del sottoscritto CTU.

Immobile b) – Monolocale in Margherita di Savoia, via 1^a Regina n. 6 – P.1°



[REDACTED]

L'ingresso al bene, avviene dalla strada pubblica via 1^a Regina n. 6, tramite una scalinata comune ad altro monolocale ubicato sempre a piano primo, entrambi completamente abbandonati come evidente dalla documentazione fotografica allegata.

L'accesso dalla scala comune, avviene da un piccolo pianerottolo a cui si accede appunto ai due monocali a piano primo di cui quello di fronte è oggetto delle presente procedura esecutiva.

Entrando a destra nel monolocale, è ubicato un piccolo wc delimitato con muratura di forati di parziale altezza, in pessimo stato di manutenzione; il monolocale è dotato di un piccolo balcone prospiciente via 2^a Regina (parallela a via 1^a Regina) dal lato opposto all'ingresso.

L'altezza interna netta misurata è di circa mt 3,70.

Il monolocale è occupato da stracci e materiale proveniente da un passata occupazione abusiva da parte di terzi soggetti.

Lo stato di manutenzione generale del bene e delle parti comuni, sono scarse come evidente anche dalla documentazione fotografica allegata.

Attualmente il bene pignorato risulta intestato catastalmente alla parte esecutata

[REDACTED]

[REDACTED]

Le parti comuni in capo al bene pignorato, da quanto potuto constatare in sede di sopralluogo, sono relative alla scalinata di accesso e alla copertura che è del tipo piana, salvo diverse risultanze non a conoscenza del sottoscritto CTU.

Immobile c) – Monolocale in Alberona, via Puglie n. 73 (ex 77) – P.T

L'ingresso al bene dotato di solo piano terra, avviene da una porta a battente in alluminio anodizzato di colore bianco, direttamente dalla strada pubblica via Puglie.

Il monolocale è dotato di un piccolo wc ubicato sull'angolo sinistro rispetto all'ingresso, con foro di areazione verso l'esterno; il pavimento è in monocottura, le pareti e il soffitto sono intonacate al civile con parti in distacco dovute ad umidità di risalita



capillare; l'impianto elettrico non è allacciato e l'impianto alimentazione gas non è esistente.

Il monocale è dotato di un foro di areazione su via Puglie protetto da una piccola finestra in alluminio anodizzato di colore bianco.

L'altezza interna netta misurata, è di circa mt 2,65.

Attualmente il bene pignorato risulta intestato catastalmente alla parte eseguita

Immobile d) – Monocale in Alberona, via Puglie n. 71 (ex 75) – P.1 e P.2

L'ingresso al bene dotato di piano primo e piano secondo, ubicato sopra l'immobile di cui al punto c), avviene da una scalinata privata esterna, dalla strada pubblica via delle Puglie, dalla quale si arriva ad un piccolo pianerottolo dal quale si accede alla porta di ingresso a battente in alluminio anodizzato di colore bianco.

Il piano terra è dotato di un piccolo wc ubicato sul lato destro rispetto all'ingresso con finestra verso l'esterno; il pavimento è in gres, le pareti e il soffitto sono intonacate al civile; l'impianto elettrico non è allacciato alla rete pubblica; l'impianto alimentazione gas non è esistente. Sulla parete prospiciente la strada pubblica all'angolo con la parete del wc, è ubicato un caminetto realizzato in maniera artigianale di cui non si conosce la sua corretta funzionalità.

Sulla parete sinistra, è ubicata una scalinata in muratura con ringhiera in ferro per l'accesso al piano primo costituito da un sottotetto avente altezza minima di mt 2,44 sul lato prospiciente la strada pubblica, e di mt 2,88 da metà stanza fino al lato opposto a quello precedente.

Inoltre, dal lato verso la parete esterna, è ubicato un wc dotato di finestra in alluminio anodizzato di colore bianco.



[REDAZIONE]
Attualmente il bene pignorato risulta intestato catastalmente alla parte eseguita
[REDAZIONE]
[REDAZIONE]

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

In risposta al presente quesito, si è provveduto alla redazione di una sovrapposizione dell'Ortofoto satellitare sulle planimetrie catastali (vedi Allegato n. 4) con individuazione della ubicazione dei fabbricati di maggior consistenza di appartenenza dei beni pignorati.

Quesito n. 3: *alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi, in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisamente in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.*



Immobile a) – Appartamento in Foggia, via Trento n. 43 – P.3°

Il bene pignorato è rappresentato da un appartamento per civile abitazione ubicato a piano terzo di un fabbricato condominiale di maggior consistenza, sito in Foggia, via Trento n. 43, realizzato antecedentemente al 1967.

L'ingresso al fabbricato condominiale avviene dalla strada pubblica via Trento civico n. 43, tramite un portoncino a cui si accede ad un atrio che porta al vano scala condominiale, il quale circonda anche il vano ascensore a servizio dei vari piani.

Dal pianerottolo di piano terzo, avviene l'accesso all'appartamento direttamente ad un vano adibito a soggiorno dotato di finestra; dal soggiorno è possibile accedere direttamente al vano adibito a Pranzo e al corridoio da cui si accede al cucinino e alla zona notte formata da n. 2 camere da letto, da un ripostiglio e da n. 2 Wc. L'appartamento è dotato anche di n. 2 verande chiuse di cui una prospiciente il cortile interno dello stabile condominiale e l'altra (a servizio delle camere da letto), è prospiciente via Fiume a Sud-Ovest.

Le dotazioni condominiali, per quanto potuto constatare in sede di sopralluogo, sono relative alla comunione dell'atrio di ingresso, della scala condominiale, dell'ascensore e dei diritti sulla copertura dello stabile di maggior consistenza salvo altro non a conoscenza.

L'appartamento è allo stato finito e ha rifiniture risalenti alla sua ristrutturazione avvenuta dopo l'acquisto da parte della esecutata, nel 1997.

Gli infissi sono ancora quelli originali con struttura in legno e con vetro singolo senza vetrocamera, la pavimentazione è in parte in cotto e in parte in parquet.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia a gas metano che produce anche l'acqua calda sanitaria.

In sede di sopralluogo non è stata reperita la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico ed idraulico nonché del libretto di impianto.



Pertanto si ritiene che gli impianti in genere, siano da assoggettare a messa a norma con rilascio della dichiarazione di conformità, con un costo presunto onnicomprensivo, di circa € 1.000,00.

L'altezza netta interna misurata è di circa mt 3,10.

La struttura portante dello stabile condominiale di maggior consistenza, per quanto potuto costatare dal sopralluogo, non presenta fessurazioni e problemi di stabilità statica.

L'appartamento presenta n. 2 verande chiuse con infissi di modesta fattura, ubicate una a servizio delle due camere da letto con affaccio verso la strada pubblica via Fiume, e l'altra a servizio della zona giorno con affaccio verso il cortile interno dello stabile condominiale di maggior consistenza.

Per quanto riguarda la planimetria reale dell'immobile e la documentazione fotografica delle parti interne private ed esterne condominiali, si rimanda agli allegati nn. 8 e 10.

Immobile b) – Monolocale in Margherita di S., via 1^a Regina n. 6 – P.1°

Il bene pignorato è rappresentato da un monolocale a piano primo in completo stato di abbandono, con annesso servizio igienico, adibito a civile abitazione, ubicato a piano primo di un fabbricato di maggior consistenza realizzato in muratura portante, nel Comune di Margherita di Savoia, in zona semicentrale.

L'ingresso al bene, avviene dalla strada pubblica via 1^a Regina n. 6, tramite una scalinata comune ad altro monolocale ubicato sempre a piano primo completamente abbandonato come per l'immobile pignorato oggetto di perizia.

L'accesso dalla scala comune avviene da un piccolo pianerottolo a cui si accede appunto ai due monolocali di cui quello di fronte è oggetto di procedura esecutiva.

Entrando a destra nel monolocale, è ubicato un piccolo wc delimitato con muratura di forati fino di parziale altezza in pessimo stato di manutenzione; il monolocale è dotato di un piccolo balcone prospiciente via 2^a Regina dal lato opposto all'ingresso.



L'altezza interna netta misurata è di circa mt 3,70.

Il monolocale è occupato da stracci e materiale proveniente da un passata occupazione abusiva da parte di terzi soggetti.

Lo stato di manutenzione generale del bene e delle parti comuni in completo stato di abbandono, sono scarse come evidente anche dalla documentazione fotografica allegata.

Il fabbricato di maggior consistenza ha struttura portante in muratura portante.

La copertura dello stabile è a terrazzo. Le rifiniture interne del monolocale sono di tipo economiche e popolari e con necessità di completo rifacimento.

In sede di sopralluogo non è stata reperita la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico ed idraulico.

Pertanto si ritiene che gli impianti in genere, siano da assoggettare a rifacimento.

Le dotazioni condominiali, per quanto potuto constatare in sede di sopralluogo, sono relative ai diritti sulla copertura dello stabile di maggior consistenza e sulla scalinata comune.

Immobile c) – Monolocale in Alberona, via Puglie n. 73 (ex 77) – P.T

L'ingresso al bene dotato di solo piano terra, avviene da una porta a battente in alluminio anodizzato di colore bianco, direttamente dalla strada pubblica via Puglie.

Il monolocale è dotato di un piccolo wc ubicato sull'angolo sinistro rispetto all'ingresso con foro di areazione verso l'esterno; il pavimento è in monocottura, le pareti e il soffitto sono intonacate al civile con parti in distacco dovute ad umidità di risalita capillare; l'impianto elettrico non è allacciato e l'impianto alimentazione gas non è esistente.

Il monolocale è dotato di un foro di areazione protetto da una piccola finestra in alluminio anodizzato di colore bianco. L'altezza interna netta misurata, è di circa mt 2,65.

Le rifiniture interne del monolocale sono di tipo economiche e popolari.



Immobile d) – Monolocale in Alberona, via Puglie n. 71 (ex 75) – P.1 e P.2

L'ingresso al bene dotato di piano primo e piano secondo, ubicato sopra l'immobile di cui al punto c) avviene da una scalinata privata dalla strada pubblica via delle Puglie, dalla quale si arriva ad un piccolo pianerottolo dal quale si accede alla porta di ingresso a battente in alluminio anodizzato di colore bianco.

Il piano primo è dotato di un piccolo wc ubicato sul lato destro rispetto all'ingresso con finestra verso l'esterno; il pavimento è in gres, le pareti e il soffitto sono intonacate al civile; l'impianto elettrico non è allacciato alla rete pubblica; l'impianto alimentazione gas non è esistente. Sulla parete prospiciente la strada pubblica all'angolo con la parete del wc, è ubicato un caminetto realizzato in maniera artigianale di cui non si conosce la sua corretta funzionalità.

Sulla parete sinistra, è ubicata una scalinata in muratura con ringhiera in ferro per l'accesso al piano secondo costituito da un sottotetto avente altezza minima di mt 2,44 sul lato prospiciente la strada pubblica, e di mt 2,88 da metà stanza fino al lato opposto a quello precedente.

Inoltre, sulla parete verso l'esterno, è ubicato un wc dotato di finestra in alluminio anodizzato di colore bianco.

Le rifiniture interne del monolocale sono di tipo economiche e popolari.

Quesito n. 4: *alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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.

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento in oggetto, eseguiti gli approfondimenti ritenuti necessari, effettuato gli opportuni sopralluoghi, misurazioni e rilievi fotografici, il sottoscritto CTU, provvede alla elaborazione della relazione di stima dei tre lotti costituiti rispettivamente da un appartamento per civile abitazione in Foggia in via Trento n. 43 – P.3°, da un monolocale in Margherita di Savoia (BAT) in via 1^ Regina n. 6 - P.1° e da n. 2 piccole abitazioni in Alberona (FG) in via Puglie nn. 77 e 75 (ora 73 e 71). Di seguito si elencano i tre lotti costituiti pertanto da:

LOTTO N. 1: *Piena proprietà di “appartamento per civile abitazione in Foggia (FG), ubicato a Piano Terzo di un fabbricato condominiale di maggior consistenza, distinto in catasto fabbricati al foglio n° 96, p.lla n° 6782 sub. 17, categoria A/3, classe 5^, consistenza 7 vani, P.3°, via Trento n. 43 - Rendita Catastale € 921,88 avente superficie netta totale di circa mq 112, oltre a n. 2 verande chiuse di circa mq 27, con superficie totale commerciale di circa mq 140”.*

L'ingresso al bene, avviene dal pianerottolo della scala condominiale.

In genere, il grado di rifinitura che si è riscontrato sia per la parti interne che delle parti condominiali può essere considerato sufficiente e di tipo economico e popolare.

Dal punto di vista strutturale, lo stabile di appartenenza dell'immobile pignorato, come detto in precedenza, è rappresentato da un fabbricato con tipologia costruttiva mista e, per quanto visibile, con assenza di fenomeni fessurativi dovuti ad instabilità strutturale e/o cedimenti in fondazione.

Il bene, è occupato dalla parte esecutata.

LOTTO N. 2: *Piena proprietà di “monolocale per civile abitazione in Margherita di Savoia (BAT), ubicato a Piano Primo di un fabbricato condominiale di maggior consistenza, distinto in catasto fabbricati al foglio n° 1, p.lla n° 598 sub. 2,*



categoria A/6, classe 5[^], consistenza 1 vano, P.1°, Sup. Cat. mq 27, via prima Regina n. 6 - Rendita Catastale € 74,89 avente superficie netta di circa mq 21, oltre balcone di circa mq 2 e scala comune ad altra unità immobiliare, con superficie totale commerciale di circa mq 27”.

L'ingresso al bene, avviene dalla strada pubblica via 1[^] Regina n. 6, tramite una scalinata comune ad altro monolocale ubicato sempre a piano primo completamente abbandonato come per l'immobile pignorato oggetto di perizia.

L'accesso dalla scala comune avviene da un piccolo pianerottolo a cui si accede appunto ai due monocali di cui quello di fronte è oggetto di procedura esecutiva.

L'altezza interna netta misurata è di circa mt 3,70.

Il monolocale è occupato da stracci e materiale proveniente da un passata occupazione abusiva da parte di terzi soggetti.

Lo stato di manutenzione generale del bene e delle parti comuni in completo stato di abbandono, sono scarse come evidente anche dalla documentazione fotografica allegata.

Il fabbricato di maggior consistenza ha struttura portante in muratura portante.

La copertura dello stabile è a terrazzo. Le rifiniture interne del monolocale sono di tipo economiche e popolari e con necessità di completo rifacimento.

Il bene, da quanto potuto constatare in sede di sopralluogo è libero.

LOTTO N. 3: Piena proprietà di a) “monolocale per civile abitazione in Alberona (FG), ubicato a Piano Terra di un fabbricato a schiera, distinto in catasto fabbricati al foglio n° 39, p.lla n° 77 sub. 2, categoria A/6, classe 3[^], consistenza 1 vano, P.T, Sup. Cat. mq 29, via Puglie n. 77 (ora n. 73) - Rendita Catastale € 41,32 avente superficie netta di circa mq 21 e b) “abitazione sovrastante all'immobile precedente per civile abitazione in Alberona (FG), ubicata a Piano Primo e a Piano Secondo dello stesso fabbricato a schiera, distinta in catasto fabbricati al foglio n° 39, p.lla n° 77 sub. 1, categoria A/6, classe 4[^], consistenza 2 vani, P.1-P.2, Sup. Cat.



mq 57, via Puglie n. 75 (ora 71) - Rendita Catastale € 97,09 avente superficie netta totale di circa mq 44, oltre balcone di circa mq 1 e scala esterna di accesso”, con superficie totale commerciale dei due beni di circa mq 81.

L'ingresso al piano terra, avviene da una porta a battente in alluminio anodizzato di colore bianco, direttamente dalla strada pubblica via Puglie.

L'ingresso al piano primo, ubicato sopra il monocale di piano terra, avviene da una scalinata esterna privata dalla strada pubblica via delle Puglie, dalla quale si arriva ad un piccolo pianerottolo dal quale si accede alla porta di ingresso a battente in alluminio anodizzato di colore bianco.

I due beni, da quanto potuto constatare in sede di sopralluogo sono liberi.

STIMA DEI BENI

Per poter effettuare una giusta valutazione dell'immobile, occorre tenere in considerazione diversi elementi che influiscono sulla determinazione del prezzo unitario a metro quadrato. In particolare bisogna considerare la destinazione d'uso dei beni pignorati, il loro posizionamento riferito al territorio comunale e della situazione globale della zona omogenea di appartenenza, oltre ovviamente allo stato di conservazione sia per quanto riguarda le strutture portanti che per quanto attiene le rifiniture interne ed esterne.

Come si diceva nei precedenti punti, gli immobili pignorati sono ubicati nel Comune di Foggia (FG) in zona semicentrale, Margherita di Savoia in zona centrale e nel Comune di Alberona. La richiesta di mercato immobiliare nelle zone di ubicazione degli immobili, può essere considerata media per quanto riguarda Foggia e Margherita di Savoia e scarsa per quanto riguarda Alberona.

STIMA LOTTO N. 1

La superficie totale commerciale del bene è di circa **mq 140**, mentre la superficie netta è di circa **mq 112** oltre a n. 2 verande chiuse di superficie totale di circa **mq 27**.



La superficie commerciale indicata sopra, deve intendersi, appunto, superficie commerciale e pertanto ottenuta dalla superficie lorda moltiplicata per un coefficiente ≤ 1 determinato in base alla destinazione d'uso degli ambienti e al loro stato di manutenzione.

In questo caso il coefficiente moltiplicativo, è stato considerato pari ad uno per tutti gli ambienti interni e pari a 0,30 per le due verande.

La stima del bene oggetto di pignoramento, è stata effettuata con il metodo sintetico – comparativo attraverso indagini di mercato effettuate direttamente nell'area di ubicazione dell'immobile e tenendo in considerazione tutti i punti analizzati sopra.

Da indagini effettuate sul mercato locale, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base all'ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dall'attuale richiesta di mercato, da un min. di 800,00 ad un massimo di 1.300,00 €/mq.

Tale valori sono stati confermati anche dalle valutazioni riportate dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) come riportato nella tabella seguente per il 2° semestre 2020 per la zona di ubicazione del bene:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: FOGGIA

Fascia/zona: Contratti TRIESTE/TRENTO/GONZIA ZARA DELLA REPUBBLICA MANZONI/CAPOZZI/GRUPPINI

Codice di zona: 02

Microzona catastale n.:

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/R) | Valori Locazione (€/mq x massa) | | Superficie (L/R) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|---------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 1050 | 1300 | L | 5 | 7 | N |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 700 | 900 | L | 4 | 5 | N |
| Box | Normale | 1000 | 1200 | L | 5,5 | 7,5 | N |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di zona
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) al canto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato e di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il dato da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nota: l'adeguamento dello stato di conservazione e manutenzione dei beni assume i seguenti valori:

- Defeso
- Normale
- Scadente



Pertanto tenuto conto dell'ubicazione effettiva del bene oggetto di stima, nonché della situazione generale di manutenzione dello stesso e dall'attuale richiesta di mercato, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale, di €/mq 1.200,00 (Euro/mq milleduecento/00).

Il più probabile valore venale del bene pignorato incluso nel Lotto n. 1, risulta quindi:

$$\text{mq } 140,00 \times \text{€/mq } 1.200,00 = \mathbf{€ 168.000,00} \text{ (euro centosessantottomila/00)}$$

STIMA LOTTO N. 2

La superficie totale commerciale del monolocale a piano Primo sito in via Margherita di Savoia via 1^a Regina n. 6, è di circa **mq 27**.

La superficie del monolocale indicata sopra, deve intendersi, appunto, superficie commerciale e pertanto ottenuta dalla superficie lorda moltiplicata per un coefficiente ≤ 1 determinato in base alla destinazione d'uso degli ambienti e al loro stato di manutenzione.

In questo caso il coefficiente moltiplicativo, è stato considerato pari ad uno per la superficie dell'intero monolocale, pari a 0,40 per il piccolo balcone e pari a 0,60 per la scala comune con l'altro monolocale di piano primo.

La stima dei beni oggetto di pignoramento, è stata effettuata con il metodo sintetico – comparativo attraverso indagini di mercato effettuate direttamente nell'area di ubicazione dell'immobile e tenendo in considerazione tutti i punti analizzati sopra.

Da indagini effettuate sul mercato locale, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base all'ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dall'attuale richiesta di mercato, da un minimo di 1.100,00 ad un massimo di 1.500,00 €/mq.



Tale valori sono stati confermati anche dalle valutazioni riportate dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) come riportato nella tabella seguente per il 2° semestre 2020:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: MARGHERITA DI SANGA

Fascia/zona: Centrale/VIA 10° REGINA V.F. CORRADONIV.MAGGIORE GALLIANO P./V.LE DUCA DEGLI ABRUZZI/RISORGIMENTO-P./AFRICA ORIENTALE-P./V.S.F.D

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

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 | 1100 | 1500 | L | 4 | 5,8 | N |
| Box | NORMALE | 800 | 1100 | L | 4,6 | 6,7 | N |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE di riferisce a quello più frequente di 2019.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del carattere "S" accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per la tipologia Box, l'auto ed il motore non risultano significativi il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozio il quoziente O/N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Spiegati

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottime
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 139 del 23 marzo 1998.

Pertanto tenuto conto dell'ubicazione effettiva del bene oggetto di stima, nonché della situazione generale di scarsa manutenzione del bene stesso e dall'attuale richiesta di mercato, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale, di €/mq 1.000,00 (Euro/mq mille/00).

Il più probabile valore venale del bene pignorato incluso nel Lotto n. 2, risulta quindi:

$$\text{mq } 27,00 \times \text{€/mq } 1.100,00 = \mathbf{€ 29.700,00} \quad (\text{euro ventinovemilasettecento/00})$$



STIMA LOTTO N. 3

La superficie totale commerciale del monocale a piano Terra e dell'abitazione a piano primo e a piano secondo di via Puglie n. 73 (ex 77) e n. 71 (ex 75) di Alberona, è di circa **mq 81**.

La superficie del bene indicata sopra, deve intendersi, appunto, superficie commerciale e pertanto ottenuta dalla superficie lorda moltiplicata per un coefficiente ≤ 1 determinato in base alla destinazione d'uso degli ambienti e al loro stato di manutenzione.

In questo caso il coefficiente moltiplicativo, è stato considerato pari ad uno per tutti gli ambienti di piano Terra, piano Primo e piano Secondo, in quanto lo stato di manutenzione degli stessi è paragonabile, mentre pari a 0,40 per il balcone e per la scala esterna di accesso al piano primo.

La stima dei beni oggetto di pignoramento, è stata effettuata con il metodo sintetico – comparativo attraverso indagini di mercato effettuate direttamente nell'area di ubicazione dell'immobile e tenendo in considerazione tutti i punti analizzati sopra.

Da indagini effettuate sul mercato locale, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base all'ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dall'attuale richiesta di mercato, da un minimo di 250,00 ad un massimo di 500,00 €/mq.

Tale valori sono stati confermati anche dalle valutazioni riportate dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) come riportato nella tabella seguente per il 2° semestre 2020:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: PUGGIA
 Comune: ALBERONA
 Fascia/zona: Contratti CENTRO URBANO
 Codice di zona: B2
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/M) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/M) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 350 | 590 | L | 1,4 | 2,1 | N |
| Bon | NORMALE | 200 | 490 | L | 1,6 | 2,6 | N |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per la tipologia Bon: Prosciutto ed Autorimesse non risulta significativi il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia freggio il giudizio D/N/A si da intendere riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere il seguente valore:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Pertanto tenuto conto dell'ubicazione effettiva dei beni oggetto di stima, nonché della situazione generale di manutenzione dei beni stessi e dall'attuale scarsa richiesta di mercato, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale, di €/mq 400,00 (Euro/mq quattrocento/00).

Il più probabile valore venale dei beni pignorati inclusi nel Lotto n. 3, risulta quindi:

$$\text{mq } 81,00 \times \text{€/mq } 400,00 = \text{€ } 32.400,00 \text{ (euro trentaduemilaquattrocento/00)}$$

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



Di seguito si riportano le superfici interne nette (al netto delle tramezzature interne e dei muri esterni) di ogni vano, espresse in metri quadrati ed indicate con il simbolo Su, la superficie lorda, espressa in metri quadrati, di ogni vano indicata con il simbolo S.L., la superficie commerciale di ogni vano, espresse in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.C., con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa.

LOTTO N. 1: Appartamento Foggia - F. 96, p.lla 6782 sub. 17

| DESTINAZIONE VANI | SUP. NETTA Su (mq) | SUP. LORDA S.L. (mq) | Coeff. | SUP. COMMERCIALE S.C. (mq) |
|--------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------------|
| PIANO TERZO | | | | |
| Sogg. | 30,26 | 33,90 | 1,00 | 33,90 |
| Pranzo | 12,92 | 16,23 | 1,00 | 16,23 |
| Cucina | 6,66 | 8,23 | 1,00 | 8,23 |
| Rip.+Wc2 | 4,50 | 5,45 | 1,00 | 5,45 |
| Wc1 | 7,96 | 9,40 | 1,00 | 9,40 |
| Corridoio | 14,39 | 17,30 | 1,00 | 17,30 |
| L.M. | 17,24 | 20,00 | 1,00 | 20,00 |
| L. | 17,67 | 19,76 | 1,00 | 19,76 |
| Veranda 1 | | 13,00 | 0,30 | 3,90 |
| Veranda 2 | | 14,00 | 0,30 | 4,20 |
| Totale | mq 111,60 | mq 157,27 | | mq 138,37 |

LOTTO N. 2: Monolocale Margherita di Savoia - F. 1, p.lla 598 sub. 2

| DESTINAZIONE VANI | SUP. NETTA Su (mq) | SUP. LORDA S.L. (mq) | Coeff. | SUP. COMMERCIALE S.C. (mq) |
|--------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------------|
| PIANO PRIMO | | | | |
| Monolocale | 21,16 | 24,25 | 1,00 | 24,25 |
| Balcone | | 2,24 | 0,40 | 0,90 |
| Scala (comproprietà) | | 2,67 | 0,60 | 1,60 |
| Totale | mq 21,16 | mq 29,16 | | mq 26,75 |

LOTTO N. 3: Monolocale + bilocale Alberona - F. 39, p.lla 77 sub. 2 e sub. 1

| DESTINAZIONE VANI | SUP. NETTA Su (mq) | SUP. LORDA S.L. (mq) | Coeff. | SUP. COMMERCIALE S.C. (mq) |
|--------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------------|
| Monolocale P.T. | 21,00 | 25,85 | 1,00 | 25,85 |



| | | | | |
|---------------|-----------------|-----------------|------|-----------------|
| P.1° | 22,19 | 27,17 | 1,00 | 27,17 |
| P.2° | 22,19 | 27,17 | 1,00 | 27,17 |
| Balcone P.2° | | 0,90 | 0,40 | 0,36 |
| Scala Esterna | | 2,50 | 0,40 | 1,00 |
| Totale | mq 65,38 | mq 83,59 | | mq 81,55 |

Quesito n. 5: alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.

I beni pignorati, sono rappresentati da:

- Lotto n. 1: piena proprietà di un appartamento a piano terzo ubicato in Foggia (FG), ubicato all'interno di uno stabile condominiale di maggior consistenza, con ingresso da via Trento n. 43, in capo all'esecutata per la quota di 1/1.

Il valore del bene pignorato valutato per l'intero è pari ad € 168.000,00. Non si ritiene che il bene possa essere diviso per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

- Lotto n. 2: piena proprietà di un monolocale a piano primo ubicato in Margherita di Savoia (BAT), all'interno di uno stabile condominiale di maggior consistenza, con ingresso da via Prima Regina n. 6, in capo all'esecutata per la quota di 1/1.

Il valore del bene pignorato valutato per l'intero è pari ad € 29.700,00. Non si ritiene che il bene possa essere diviso per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

- Lotto n. 3: piena proprietà di un monolocale a piano terra e di un bilocale a piano primo e a piano secondo dello stesso fabbricato di maggior consistenza del piano terra in Alberona (FG), con ingresso rispettivamente da via Puglie n. 73 (ex 77) e da via Puglie 71 (ex 75), in capo all'esecutata per la quota di 1/1.



Il valore dei due beni pignorati valutati per l'intero è pari ad € 32.400,00. Non si ritiene che i beni possano essere divisi per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e per la loro scarsa valutazione e richiesta di mercato.

Quesito n. 6: alla individuazione e descrizione dei lotti da portare in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.

Vista l'ubicazione e la suddivisione attualmente esistente degli spazi interni dei beni pignorati, si è ritenuto opportuno considerare n. 3 lotti formati appunto da:

LOTTO N. 1: Piena proprietà di "appartamento per civile abitazione in Foggia (FG), ubicato a Piano Terzo di un fabbricato condominiale di maggior consistenza, distinto in catasto fabbricati al foglio n° 96, p.lla n° 6782 sub. 17, categoria A/3, classe 5[^], consistenza 7 vani, P.3°, via Trento n. 43 - Rendita Catastale € 921,88 avente superficie netta totale di circa mq 112, oltre a n. 2 verande chiuse di circa mq 27, con superficie totale commerciale di circa mq 140".

- VALORE VENALE DEL LOTTO N. 1:

Il valore venale del Lotto n. 1, è stato determinato ai punti precedenti pari a:

€ 168.000,00 (euro centosessantottomila/00)

PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA LOTTO N. 1: € 168.000,00

(diconsi euro centosessantottomila/00)

LOTTO N. 2: Piena proprietà di "monolocale per civile abitazione in Margherita di Savoia (BAT), ubicato a Piano Primo di un fabbricato condominiale di maggior consistenza, distinto in catasto fabbricati al foglio n° 1, p.lla n° 598 sub. 2, categoria A/6, classe 5[^], consistenza 1 vano, P.1°, Sup. Cat. mq 27, via prima Regina n. 6 - Rendita Catastale € 74,89 avente superficie netta di circa mq 21, oltre



balcone di circa mq 2 e scala comune ad altra unità immobiliare, con superficie totale commerciale di circa mq 27”.

- VALORE VENALE DEL LOTTO N. 2:

Il valore venale del Lotto n. 2, è stato determinato ai punti precedenti pari a:

€ 29.700,00 (euro ventinovemilasettecento/00)

PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA LOTTO N. 2: € 29.700,00

(diconsi euro ventinovemilasettecento/00)

LOTTO N. 3: Piena proprietà di a) “monolocale per civile abitazione in Alberona (FG), ubicato a Piano Terra di un fabbricato a schiera, distinto in catasto fabbricati al foglio n° 39, p.lla n° 77 sub. 2, categoria A/6, classe 3[^], consistenza 1 vano, P.T, Sup. Cat. mq 29, via Puglie n. 77 (ora n. 73) - Rendita Catastale € 41,32 avente superficie netta di circa mq 21 e b) “abitazione sovrastante all’immobile precedente per civile abitazione in Alberona (FG), ubicato a Piano Terra e a Piano Primo dello stesso fabbricato a schiera, distinta in catasto fabbricati al foglio n° 39, p.lla n° 77 sub. 1, categoria A/6, classe 4[^], consistenza 2 vani, P.1-P.2, Sup. Cat. mq 57, via Puglie n. 75 (ora 71) - Rendita Catastale € 97,09 avente superficie netta totale di circa mq 44, oltre balcone di circa mq 1 e scala esterna di accesso”, con superficie totale commerciale dei due immobili di circa mq 81.

- VALORE VENALE DEL LOTTO N. 3:

Il valore venale del Lotto n. 3, è stato determinato ai punti precedenti pari a:

€ 32.400,00 (euro trentaduemilaquattrocento/00)

PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA LOTTO N. 3: € 32.000,00

(diconsi euro trentaduemila/00)

Quesito n. 7: alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data



[REDACTED]

antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini dell'eventuale disdetta), data di rilascio fissata, 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;

Il bene pignorato incluso nel Lotto n. 1, da quanto potuto rilevare in sede di sopralluogo e da quanto dichiarato dalla parte, è occupato dalla stessa parte esecutata dove risulta avere anche la residenza.

I beni inclusi nei Lotti n. 2 e n. 3, da quanto potuto rilevare in sede di sopralluogo e da quanto dichiarato dalla parte, sono allo stato attuale liberi.

Quesito n. 8: all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc..) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

[REDACTED]



[REDACTED]

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

Da quanto emerso dalla documentazione allegata dal Creditore Procedente, da quella rintracciata dal sottoscritto CTU e dai sopralluoghi effettuati presso gli immobili pignorati, non sono emersi altri oneri e vincoli.

Quesito n. 10: *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza dei fabbricati;*

Lotto n. 1 – Appartamento via Trento n. 43 - Foggia.

Da quanto potuto rilevare e constatare dai sopralluoghi effettuati presso l'immobile pignorato, verificato quanto riportato negli atti di provenienza (del 1997 e del 2004), non avendo avuto ulteriori notizie dall'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia (richiesta del 14/12/2020), non sono emerse irregolarità edilizie e urbanistiche consistenti gravanti sull'immobile pignorato ubicato all'interno di un fabbricato condominiale di maggior consistenza realizzato prima del 01/09/1967. In particolare risulta che il [REDACTED] ha provveduto alla richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria al Comune di Foggia ai sensi dell'art. 40 della Legge n. 47/85 per la chiusura

[REDACTED]



[REDACTED]

delle due verande (come sono state riscontrate in sede di sopralluogo). La pratica di sanatoria, è stata acquisita dal Comune di Foggia in data 02/04/1986, prot. 21360-6773, con pagamento del saldo dell'oblazione (ricevuta n. 73 del 21/03/1986 rilasciata dall'Ufficio Postale). Tale pratica non ha subito nei termini di legge, alcun provvedimento.

Inoltre, non è stata rintracciata e reperita l'Agibilità e/o Abitabilità dell'immobile.

Lotto n.2 – Monocale via Prima Regina n. 6 – Margherita di Savoia

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia a seguito di apposita richiesta, non sono state rintracciate pratiche edilizie relative all'immobile pignorato pertanto, in considerazione anche della tipologia del bene e della sua ubicazione in zona centrale, si ritiene che esso sia stato realizzato in data antecedente al 1967.

Analogamente non si è riscontrata l'esistenza del certificato di agibilità e/o abitabilità e pertanto si ritiene che esso non sia mai stato rilasciato.

Lotto n. 3 – Abitazioni via Puglie nn. 77,75 ora nn. 73,71 – Alberona

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alberona, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione Edilizia del 02/02/1995 a seguito di richiesta prot. 294 del 02/02/1995 in capo [REDACTED]

[REDACTED] a lavori di ristrutturazione degli immobili pignorati con modifiche del prospetto;

- DIA prot. 1345 del 09/05/1995 in capo al [REDACTED]
[REDACTED] relativa a lavori di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

Dall'esame delle pratiche edilizie rintracciate presso il Comune di Alberona non sono emerse difformità importanti se non per quanto riguarda la divisione degli spazi interni.



La sanabilità di quanto rilevato, potrà essere fatto tramite Scia in sanatoria ai sensi dell'art. 36-37 del DPR 380/01 con un costo totale stimato di circa € 1.500.

Inoltre, non si è riscontrata l'esistenza del certificato di agibilità e/o abitabilità e pertanto si ritiene che esso non sia mai stato rilasciato.

Quesito n. 11: *alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.*

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

- a) *Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi in caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*
- b) *Verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
- c) *Accertare se siano stati costruiti prima del 1/9/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o 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 con il 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 su cui 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.

Non avendo rintracciato la Certificazione Energetica degli immobili pignorati destinati ad abitazione, si è provveduto alla loro redazione come da allegato n. 11.

Come descritto ai punti precedenti, gli immobili pignorati sono regolarmente accatastati con i seguenti dati:

- **Lotto n. 1: F. 96, p.IIa 6782 sub. 17**, cat. A/3, classe 5[^], consistenza 7 vani, Sup. cat. mq 180, R.C. € 921,88, ubicazione catastale via Trento n. 43, P.3° - Foggia;

- **Lotto n. 2: F. 1, p.IIa 598 sub. 2**, cat. A/6, classe 5[^], consistenza 1 vano, Sup. catastale mq 27, R.C. € 74,89, ubicazione catastale via 1[^] Regina n. 6, P.1° - Margherita di Savoia (BAT);

- **Lotto n. 3:**

a) **F. 39, p.IIa 77 sub. 2**, cat. A/6, classe 3[^], consistenza 1 vano, Sup. catastale mq 29, R.C. € 41,32, ubicazione catastale via Puglie n. 77, P.T.;

b) **F. 39, p.IIa 77 sub. 1**, cat. A/6, classe 4[^], consistenza 2 vani, Sup. catastale mq 57, R.C. € 97,09, ubicazione catastale via Puglie n. 75, P.1-2;



[REDACTED]

A seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali Ufficio Territorio prov. di Foggia, delle piantine catastali degli immobili pignorati (All. n. 7), è emerso che ci sono delle difformità per tutti gli immobili relativamente alle divisioni degli spazi interni.

A) Per l'appartamento di Foggia inserito nel Lotto n. 1 risultano le seguenti difformità:

- mancanza del tramezzo nel vano soggiorno che una volta delimitava l'ingresso dal vano scala condominiale;
- presenza di una porta interna tra la camera pranzo e il soggiorno;
- presenza di una porta interna tra camera pranzo e cucina;
- creazione di un ripostiglio interno nella zona notte e di un secondo Wc con ampliamento del vecchio Wc e riduzione delle dimensioni del vano adibito a cucina.
- piccolo spostamento della porta di ingresso alla camera da letto matrimoniale.

B) Per il monolocale di Margherita di Savoia inserito nel Lotto n. 2 risulta la seguente difformità:

- creazione di un piccolo vano interno adibito a wc.

C) Per il monolocale PT di Alberona inserito nel Lotto n. 3 risulta la seguente difformità:

- creazione di un piccolo vano interno adibito a wc.

D) Per l'immobile P1° e P2° di Alberona inserito nel Lotto n. 3 risultano le seguenti difformità:

- a P1° creazione di un piccolo vano interno adibito a wc con relativa finestra;
- a P2° creazione di un piccolo vano interno adibito a wc con relativa finestra.

I costi per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, sono rispettivamente stimabili in:

- € 1.000,00 per il Lotto n. 1;
- € 1.000,00 per il Lotto n. 2;
- € 1.500,00 per il lotto n. 3.



Per quanto riguarda la regolarità urbanistica e la presenza del certificato di abitabilità e/o agibilità, si rimanda al punto precedente

Quesito n. 12: 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 per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva, non sono interessati dalla condizione sopra indicata in quanto trattasi di immobili non realizzati dall'Istituto Autonomo per le case Popolari.

Data: 15/09/2021

IL PERITO



(dott. ing. Michele FESTA)