

Tribunale Ordinario di Foggia

**III Sezione
Esecuzione Immobiliare**

R.E. n° 184 / 2022

**Giudice dell'esecuzione immobiliare
dott.ssa Stefania RIGNANESE**

**Esperto stimatore
LECCESE geom. Ivano**

§§§

**Relazione di consulenza tecnica di ufficio
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:**

Gardant Liberty Servicing S.p.A.

c/



§§§

**Immobile ubicato nel Comune di San Ferdinando di Puglia (BT)
Via Giovanni Pascoli n°62**

N.C.E.U. foglio 9 – particella 832



Relazione di consulenza tecnica

➤ PREMESSA	pag. 3
➤ CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	pag. 7
• 1.1 – Immobili oggetto di pignoramento	pag. 7
• 1.2 – Identificazione catastale	pag. 7
• 1.3 – Descrizione dell'immobile	pag. 8
✓ 1.3.1 – Descrizione generale	pag. 8
✓ 1.3.2 – Descrizione dell'immobile ad uso civile abitazione	pag. 11
➤ CAP 2 – SITUAZIONE PATRIMONIALE – EDILIZIA - URBANISTICA	pag. 20
• 2.1 – Atto di provenienza – concessioni e/o licenze edilizie	pag. 20
➤ CAP 3 – STATO DI POSSESSO	pag. 23
➤ CAP 4 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 23
➤ CAP 5 – REGOLARITA' TRIBUTI/VINCOLI – ONERI CONDOMINIALI	pag. 24
• 5.1 – Tributi locali	pag. 24
• 5.2 – Oneri condominiali	pag. 26
➤ CAP 6 – REGOLARITA' FORNITURE ELETTRICHE E DEL GAS	pag. 26
• 6.1 – Fornitura Elettrica	pag. 26
• 6.2 – Fornitura Gas	pag. 26
➤ CAP 7 – STIMA IMMOBILIARE	pag. 27
• 7.1 – Valutazione del bene	pag. 27
• 7.2 – Criteri di stima	pag. 27
• 7.3 – Fonti di informazione	pag. 27
• 7.4 – Stima dell'immobile	pag. 28
➤ CAP 8 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)	pag. 32
➤ CAP 9 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA	pag. 33
➤ ALLEGATI	pag. 38

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Premessa

Il sottoscritto geom. Ivano LECCESE, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Foggia con il n. 2434, in qualità di **esperto stimatore** veniva nominato nel procedimento in epigrafe, con provvedimento del **10 novembre 2022** a firma del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Stefania RIGNANESE.

Previo giuramento telematico del **30 dicembre 2022**, con dispositivo successivo del **10 gennaio 2023** il suddetto Giudicante preso atto dell'accettazione dell'incarico da parte del sottoscritto esperto, poneva i seguenti quesiti:

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

1. *Al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.; (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno vent'anni alla trascrizione del pignoramento) segnalando al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.*
- 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) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.*
- 1ter. *La verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.*
- 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.*
- 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.*
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.*
- 2bis. *Alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitare 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 staggito.*
3. *All'analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali e 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 quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore*

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



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.

- 4bis. *Alla specificazione, in forma tabellare, delle superficie 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 al fatto che detta quota sia venduta da sola.*
6. *Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.*
7. *Alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI / IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini dell'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, terzo 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.*
9. *All'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*
10. *Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5000 mq., anche se pertinenza di fabbricati.*
11. *Alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) 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 essei risultino regolarmente accatastrati, 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 atto, 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 primo settembre 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;*

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



26 gennaio 2023 alle ore 10:30 presso l'immobile oggetto di esecuzione sito nel Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) alla Via Giovanni Pascoli numero civico 62 - (**all.4**).

In data **23 gennaio 2023** l'**esperto** inoltrava pec di richiesta presso il Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) – *ufficio entrate* – al fine di verificare di reperire documentazione attestante la regolarità dei pagamenti riguardanti i tributi locali riferiti all'immobile oggetto di pignoramento – (**all.5**).

In data **25 gennaio 2023** l'**esperto** si recava presso l'Agenzia delle Entrate all'ufficio della Conservatoria di Foggia, al fine di eseguire ispezione ipotecaria ventennale riferita all'immobile oggetto di pignoramento – (**all.6**).

In data **26 gennaio 2023** alle ore 13:00 l'**esperto** si recava presso i luoghi di verifica e, più precisamente nel Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) in **Giovanni Pascoli n.62**, per dare inizio alle operazioni peritali. Dal che, con gli avvenuti preliminari sopralluoghi riferiti all'edificio di riferimento, si riscontrava l'errore toponomastico riportato su tutta la documentazione in atti, infatti ***l'effettiva zona di riferimento risultava quale Via Giovanni Pascoli con il numero civico, indicato in loco con il numero 46.*** Sui luoghi oltre all'**esperto** intervenivano il [REDACTED] quali parte eseguita. Si procedeva con la verifica quantitativa e qualitativa dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, producendo inoltre, documentazione metrica e fotografica, quest'ultima atta a riscontrare la rispondenza alle planimetrie catastali. In merito alla documentazione atta a poter redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, l'**esperto** verificava il non aggiornamento del libretto di climatizzazione riferito alla caldaia presente e funzionante. A tal proposito la parte eseguita riferiva che avrebbe provveduto in breve termine ad aggiornare il citato libretto della caldaia e consegnarlo allo scrivente **esperto**. Dopo aver redatto e letto il relativo verbale, con la sottoscrizione dello stesso da parte degli intervenuti, l'**esperto** alle ore 11:40 concludeva le operazioni peritali - (**verbale inizio delle operazioni peritali - all.7**).

In data **08 febbraio 2023** a mezzo mail lo studio Notarile del dott. Luca BONADIES faceva pervenire all'**esperto**, copia dell'atto pubblico di compravendita del 03/05/2007, rep. n. 158 come sopra già descritto – (**all.8**).

In data **08 febbraio 2023** l'**esperto** inoltrava **richiesta di accesso agli atti amministrativi** presso il Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) – *ufficio urbanistica* – al fine di reperire documentazione atta alla verifica della regolarità edilizia del bene eseguito, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso – (**all.9**).

L'**esperto** esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Cap 1 – Identificazione e descrizione del bene

1.1 – Immobile oggetto di pignoramento

I quesiti posti al sottoscritto riguardano l'immobile indicato nell'atto di pignoramento immobiliare presente in atti.

Di seguito si elenca l'immobile oggetto di verifica:

1. immobile sito nel Comune di San Ferdinando di Puglia (BT), in **Via Giovanni Pascoli 62**, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. cat. H839, Catasto Fabbricati - ***foglio 9, particella 832***, piano 1.

1.2 – Identificazione catastale

L'immobile oggetto di pignoramento risulta rappresentato attualmente al N.C.E.U. del Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) come di seguito:



1. immobile (*abitazione di tipo popolare*) sito nel Comune di San Ferdinando di Puglia (BT), in **Via Giovanni Pascoli n.62**, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. cat. H839, Catasto Fabbricati, ***foglio 9, particella 832***, piano primo, ***natura A/4***, classe 3, consistenza vani 3,5 – sup. cat. tot. ***mq 74***, rendita € 271,14 - in ditta:

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
 Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
 Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
 e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
 C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714

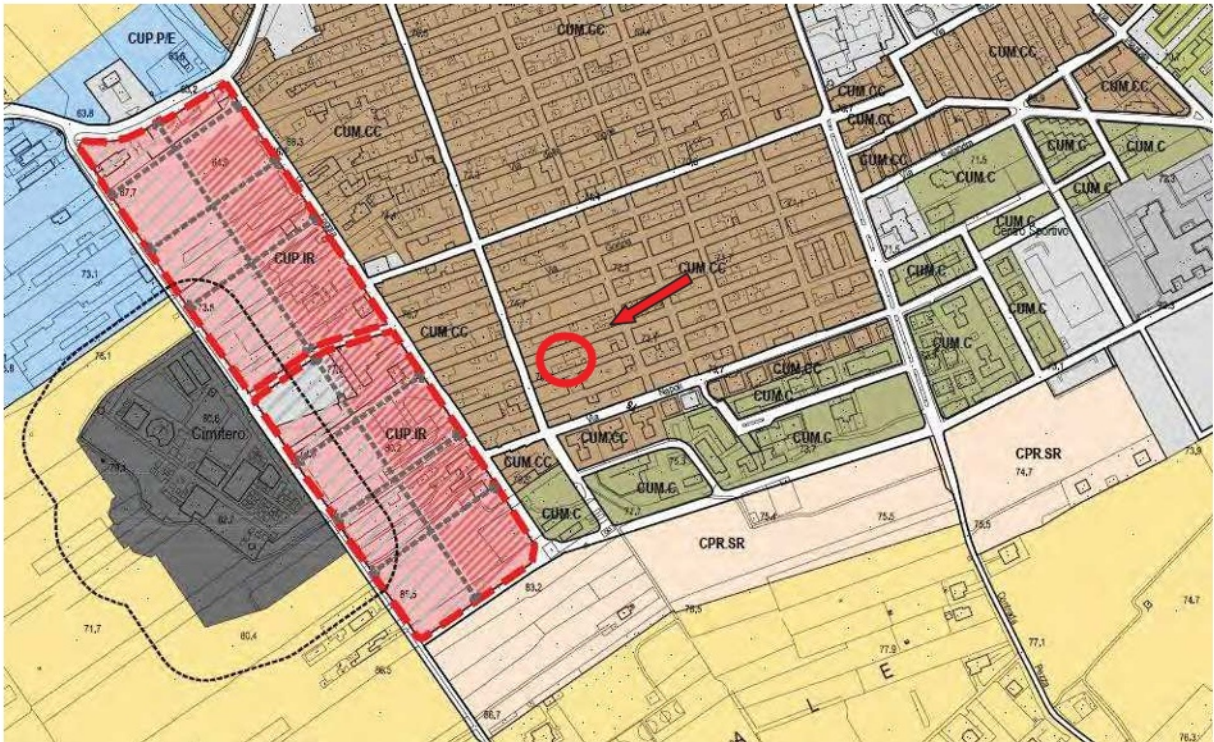


Si rilevava con sopralluogo del 26/01/2023, la non conformità dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali come nei capitoli appresso descritta.

1.3 – Descrizione dell'immobile

1.3.1 – Descrizione generale

L'immobile è situato in via di PRG attualmente denominata Via Giovanni Pascoli civico n. 46, in zona *semicentrale* del Comune di San Ferdinando di Puglia (BT), nel contesto urbanistico individuato come *zona CUM.CC* (Contesto urbano da mantenere e qualificare – consolidato compatto).



Art.43.1/P delle Norme Tecniche di Attuazione

1. Nel CUM, nella manutenzione ordinaria e in quella straordinaria si deve tendere al mantenimento o al ripristino dei valori storici, al recupero delle tipologie costruttive storiche e alla conservazione dei caratteri architettonici, comunque con l'obiettivo di dotare le singole unità abitative di tutti i servizi igienico-sanitari e gli impianti oggi necessari alla vita degli occupanti, mediante l'uso di tecniche e materiali coerenti alla detta finalità:

1.1. per gli edifici in muratura vanno conservati a vista gli eventuali elementi lapidei di facciata originariamente non intonacati, con esclusione di qualsiasi trattamento superficiale con prodotti non trasparenti e colorati: zoccolature di pianterreno, paraste e cornici marcapiani, cornicioni, mensole e balaustre di balconi e relativi sostegni, cornici di porte e finestre, decorazioni;

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



1.2. nel rifacimento delle facciate interne e esterne, su spazi sia pubblici che privati, sono sconsigliati per il loro contrasto con la tradizione locale intonaci plastici, cementi a faccia vista, stilature con malte cementizie e con malte in genere non incassate, materiali ceramici e simili, legni, pietre lucidate, pietre segate non assimilabili per tipo o trattamento alla tradizione locale; sono invece consigliate soluzioni con tradizionali intonaci da esterno a base di calce o cemento a superficie liscia, colorati in accordo alla tradizione locale (bianco, grigio, tonalità chiare del marrone), con eventuali profilature in pietra locale di paraste, fasce e cornici marcapiano, profilature di porte e finestre, cornicioni, mensole e relativi sostegni di balconi, o anche soluzioni integralmente in pietra locale tagliata, finita e apparecchiata secondo la tradizione locale;

1.3. il rifacimento delle tinteggiature delle facciate interne e esterne, su spazi sia pubblici che privati, va armonizzato con le restanti parti dell'isolato per tutta la loro lunghezza; gli infissi esterni devono essere in armonia alla facciata e con colore tipico della tradizione locale (bianco, grigio, tonalità chiare del marrone, verde scuro); le chiusure di oscuramento devono farsi a persiana colorata in armonia alla facciata e all'infisso esterno di finestra e con colore tipico della tradizione locale (bianco, grigio, tonalità chiare del marrone, verde scuro);

1.4. nel caso di rifacimenti di facciata è vietata l'apposizione in facciata di impianti a rete, pubblici o privati, fatti salvi gli impianti pubblici che per ragioni tecnologiche o di sicurezza debbano svilupparsi all'esterno; nel caso di creazione o rifacimento le canne fumarie devono essere inserite nell'edificio e con esso armonizzate nelle parti a vista terminali.

2. I nuovi edifici ed eventuali ampliamenti di edifici esistenti dovrebbero, per coerenza alla tradizione locale e per un migliore paesaggio urbano:

2.1. avere forme prismatiche semplici;

2.2. essere trattati nelle facciate esterne e interne con intonaco tradizionale da esterno –non plasticocolorato come nella tradizione locale (bianco, grigio, tonalità chiare del marrone) e intonato al resto della cortina d'isolato, eventualmente con riquadrature e modanature di pietra locale non lucidata per fasce e cornici marcapiani, paraste, bordi di porte e finestre, ispirate alla semplicità e regolarità degli ordini architettonici classici; l'eventuale zoccolatura degli stessi edifici deve essere in pietra locale con apparecchio regolare lasciata a faccia vista, evitando pietre lucidate e pietre segate non assimilabili per tipo e trattamento alla tradizione locale;

2.3. in alternativa alla soluzione di facciata di cui al punto precedente, essere trattati nelle facciate esterne e interne con pietre locali lasciate a faccia vista, evitando pietre lucidate e pietre segate non assimilabili per tipo e trattamento alla tradizione locale;

2.4. avere infissi (finestre, persiane, portoncini, portoni) colorati secondo la tradizione locale (bianco, grigio, tonalità chiare del marrone verde scuro), con ammissibilità del colore nero;

2.5. essere privi di balconi aggettanti o al più caratterizzati da balconi –con mensole intonacate o in pietra come per le facciate- non sporgenti più di ml 1,50 dai rispettivi piani di facciata;

2.6. avere allineamenti ai vari piani in elevazione corrispondenti a quelli degli edifici confinanti anche riguardo alle linee di colmo, al fine di restituire ordine alle cortine edilizie;

2.7. ogni intervento edilizio 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.

3. Ai fini dell'applicazione del punto 4 dell'art.28.1 delle NTA del PUG/S:

3.1. per edifici residenziali uni-bifamiliari si intendono gli immobili comprendenti una o più unità immobiliari destinate alla residenza;

3.2. per volumetria complessiva si intende la somma dei volumi vuoti per pieno collocati esclusivamente o prevalentemente fuori terra. Nel computo di detto volume sono compresi i vani ascensore, le scale, restandone esclusi i volumi tecnici e quelli condominiali o di uso pubblico (androni, porticati, ecc).

3.3. Possono essere ampliati, nel limite del 20 per cento della volumetria complessiva, e comunque per non oltre 200 mc, alle condizioni e con le seguenti modalità:

3.3.1. sono computabili solo i volumi legittimamente realizzati. Le volumetrie per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria, sono computate ai fini della determinazione della volumetria complessiva esistente. Nel caso in cui detta sanatoria sia stata rilasciata per ampliamenti di volumetria preesistente, la

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



volumetria sanata deve essere detratta nel computo dell'ampliamento. Non devono essere detratte dal computo dell'ampliamento le volumetrie oggetto di sanatoria edilizia per mera variazione di destinazione d'uso;

3.3.2. l'ampliamento deve essere realizzato in contiguità fisica rispetto al fabbricato esistente, nel rispetto della tipologia costruttiva e/o dell'ordine architettonico esistente;

3.4. Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di edifici destinati a residenza, con realizzazione di un aumento di volumetria sino al 35% di quella legittimamente esistente;

3.4.1. sono computabili i volumi legittimamente realizzati e le volumetrie per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria di cui alle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003;

3.4.2. l'incremento volumetrico si applica a condizione che la ricostruzione venga realizzata secondo i criteri di edilizia sostenibile indicati dalla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 "Norme per l'abitare sostenibile". A tal fine, l'edificio ricostruito deve acquisire almeno il punteggio 2 nello strumento di valutazione previsto dalla l.r. 13/2008 e dotarsi della certificazione di cui all'articolo 9 della stessa legge prima del rilascio del certificato di agibilità;

3.4.3. agli interventi di ricostruzione si applicano le norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

3.5. Gli interventi previsti dai punti 3.3 e 3.4 possono essere realizzati solo su immobili esistenti regolarmente accatastati presso le agenzie del territorio.

3.5.1. un tecnico abilitato deve attestare la volumetria esistente, con una perizia giurata corredata necessariamente di idonea e completa documentazione fotografica;

3.5.2. tutti gli interventi sono realizzabili secondo le vigenti norme in materia edilizia previste dal DPR 380/2001.

3.6. La formazione del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi previsti punti 3.3 e 3.4 è subordinato:

3.6.1. alla corresponsione del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del t.u. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia emanato con Dpr 380/2001, e s.m.i.;

3.6.2. alla cessione delle aree a standard nella misura definita;

3.6.3. all'acquisizione di tutti gli assensi ordinariamente prescritti;

3.6.4. al rispetto delle normative tecniche per le costruzioni con particolare riferimento a quelle antisismiche.

3.7. Per la realizzazione degli interventi previsti dai punti 3.3 e 3.4, le distanze dalle strade vanno individuate secondo gli allineamenti prevalenti preesistenti.

3.8. Con la realizzazione degli interventi previsti dai punti 3.4 e 3.3 non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.

3.9. La conformità dell'intervento alle norme previste dalla presente norma, nonché l'utilizzo delle tecniche costruttive prescritte, sono certificati dal direttore dei lavori o altro professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori.

La mancanza del rispetto di dette condizioni impedisce la certificazione dell'agibilità dell'ampliamento realizzato o dell'immobile ricostruito.

Le caratteristiche strutturali dell'intero edificio singolo e indipendente risultano con muratura portante. Il fabbricato ad uso residenziale è composto da due piani fuori terra con scala interna, sprovvisto di ascensore e, ai fini qualitativi presenta uno **scarso stato manutentivo** in quanto, "costruzione risalente al periodo **ante '67** così come dichiarato nell'atto pubblico di compravendita del 03/05/2007 allegato alla presente perizia".

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

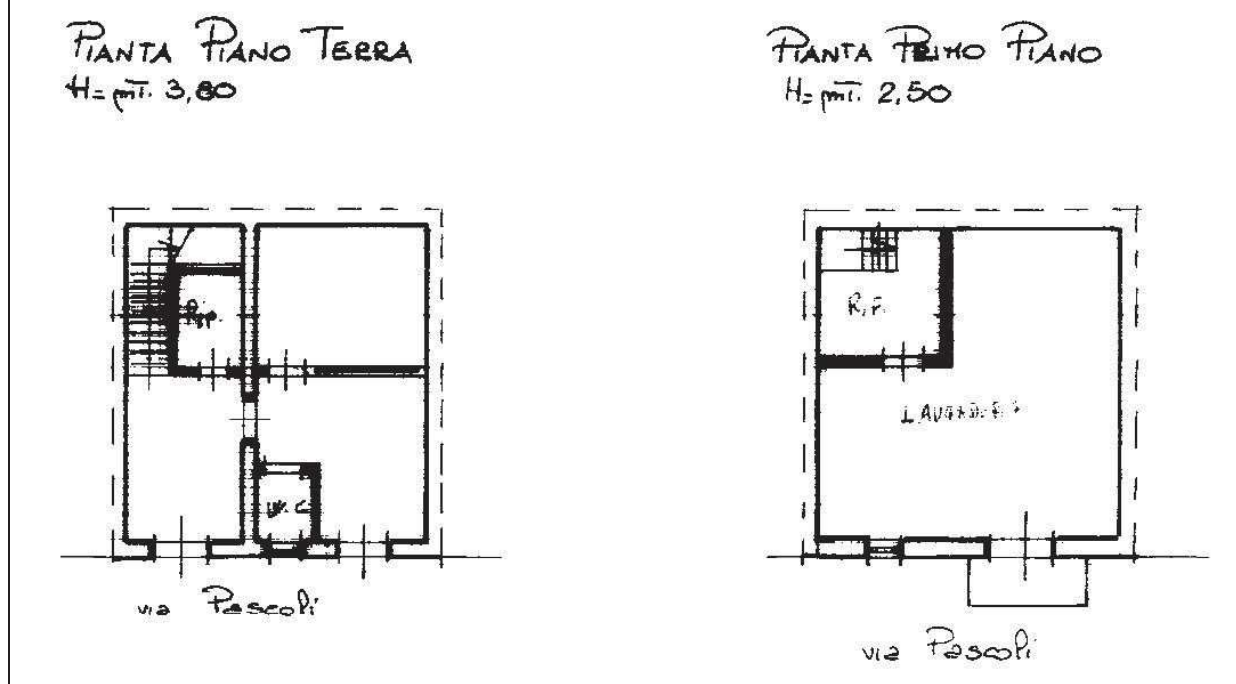
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



L'unità immobiliare ad uso residenziale così come indicata nella visura storica catastale è costituita da 3,5 vani abitabili per una superficie totale di mq.74 compreso aree scoperte. Con l'espletamento dell'inizio delle operazioni peritali, l'*esperto* verificava la conformità alle planimetrie catastali reperite presso gli uffici competenti.

A tal proposito si riscontrava la non conformità della disposizione interna alla planimetria catastale vigente.

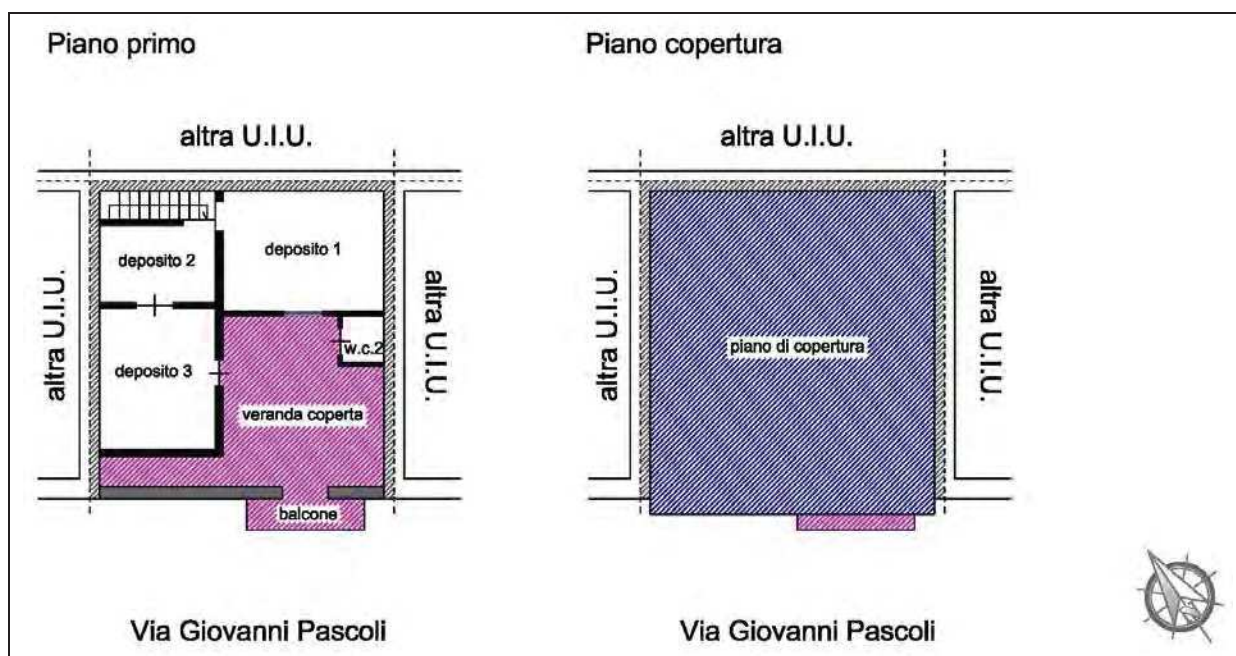
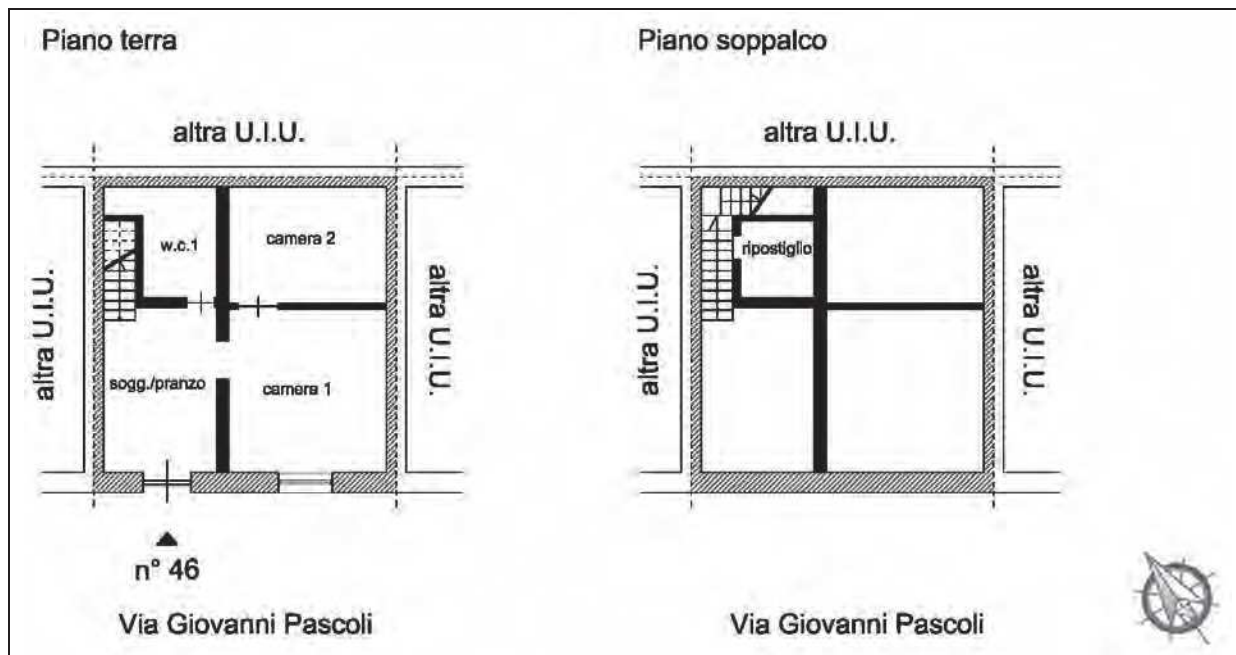
Planimetria catastale – in atti dal 15/09/1995



L'appartamento risultava (*nello stato di fatto verificato dall'esperto in data 26/01/2023*) così suddiviso e rappresentato con elaborati progettuali redatti dall'*esperto*:

Studio Tecnico
 Geom. Ivano LECCESE
 Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
 Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
 e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
 C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714





Piano Terra

- Vano ingresso/soggiorno/pranzo
- Camera 1 (per bambini)
- Camera 2 (matrimoniale)
- Bagno 1 (altezza interna mt.2,00)

Piano Soppalco

- Ripostiglio sopp. (altezza interna mt.1,75)

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Piano Primo

- Deposito 1
- Deposito 2
- Deposito 3
- Bagno 2 (con ingresso esterno)
- Terrazzo coperto
- Balcone

Piano Copertura

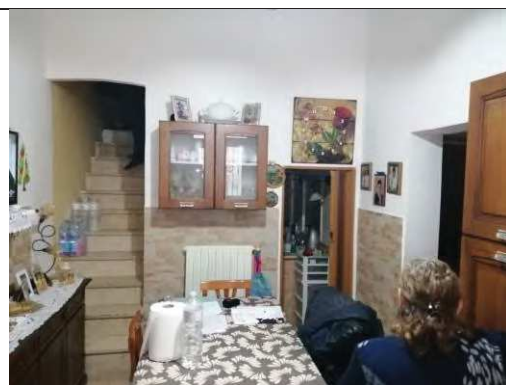
- Pannelli in alluminio coibentati
(altezza max mt.2,80) nord/est
(altezza min mt.2,45) sud/ovest

Le finiture dell'immobile risultano in **scarso stato manutentivo**.

Le pareti e i soffitti interni sono rifiniti con intonaco e tinteggiatura a civile di vari colori medio/chiaro di scarso pregio.

Documetazione fotografica – Piano Terra:

Vano ingresso/soggiorno/pranzo



Vano camera 1 (per bambini)



Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Vano camera 2 (matrimoniale)

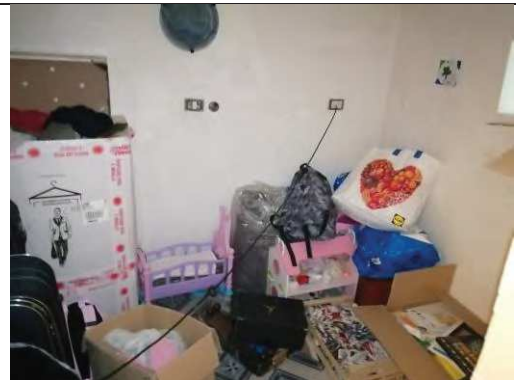


Bagno 1 (piano terra altezza interna mt.2,00)



Documetazione fotografica – Piano Soppalcato:

Vano scala e ingresso ripostiglio



Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Documetazione fotografica – Piano Primo:

Deposito 1



Deposito 2 e 3



Bagno 2 (con ingresso esterno dal terrazzo)



Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

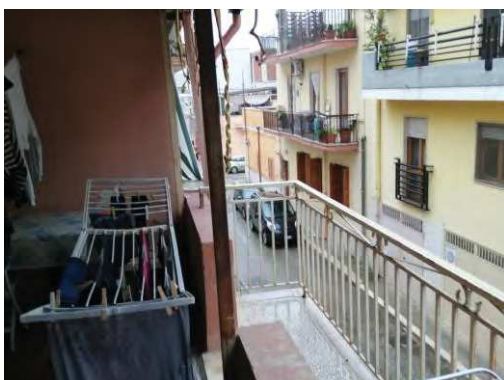
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Terrazzo, balcone e copertura

In merito alle caratteristiche intrinseche dell'intero immobile, tutti i materiali dagli infissi interni e quelli esterni, alla pavimentazione e rivestimenti, dipinture, ecc. risultano di scarso pregio. Lo stato manutentivo dell'immobile risulta in condizioni fatiscenti con evidenti presenze di fenomeni infiltrativi e condensativi come appresso illustrati. L'impianto gas (riscaldamento e acqua calda sanitaria) risulta essere asservito da caldaia tradizionale della marca "SAVIO", posta all'interno dell'appartamento con radiatori in ghisa a tre colonne. In merito alle condizioni manutentive riguardanti l'intera impiantistica presente

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 - 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

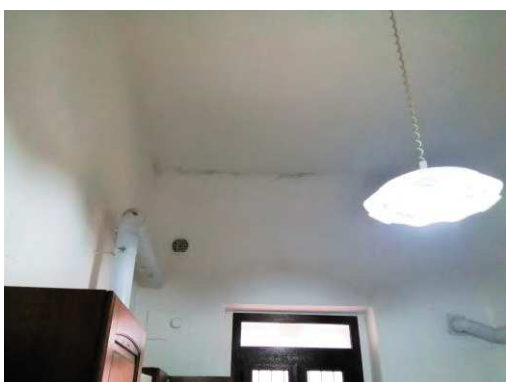
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



nell'appartamento, risulta non conforme per legge tenuto conto della vetusta epoca di costruzione.

Documetazione fotografica – Caratteristiche intrinseche:



Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714





Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Cap 2 – Situazione patrimoniale – edilizia – urbanistica

2.1 – Atto di provenienza/Concessioni e/o licenze edilizie

Provenienza

Con atto pubblico di compravendita del 03 maggio 2007, rep. n° 158 e racc. n° 127, presso lo Studio del Notar Luca BONADIES in Ascoli Satriano (FG);

in proprio per la quota di comproprietà pari ad $\frac{1}{4}$ dell'intero ed in nome e per conto per la quota di comproprietà di $\frac{1}{4}$ ciascuno dell'intero

in regime di comunione dei beni, la piena proprietà dell'appartamento sito in San Ferdinando di Puglia (BT) alla Via Giovanni Pascoli n.46, composto di vani catastali 3,5 tra pianterreno e primo piano, confinante con detta via, proprietà salvo altri; al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al folgio 9, particella 832, categoria A/4, classe 3°, consistenza 3,5 vani, rendita euro 271,14 e indirizzo catastale [Via Giovanni Pascoli n.62, piano 1°]. La vendita veniva effettuata a corpo nello stato di fatto e di diritto, cognito ed accettato dagli acquirenti e in uno ad ogni accessorio, accessione, impianti, usi, azioni e ragioni, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive così come si possedeva e si aveva diritto di possedere dagli alienanti, giusti legittimi titolo di provenienza. La parte alienante sopra citata, dichiarava la proprietà di quanto venduto a essa pervenuta per averlo ricevuto, in parte, in virtù della successione legittima della sig.ra

, ed, in parte, in virtù della successione legittima del

Ai suddetti il terreno su cui era stato edificato l'immobile in oggetto era pervenuto per acquisto fattone con atto a rogito del Notaio Roberto RITONDALE, in data 14 novembre 1957, registrato in San Ferdinando di Puglia (BT) il 02 dicembre 1957, al n.411 trascritto a Lucera (FG) il 13 dicembre 1957 ai nn.19844/387287. L'immobile ad oggetto veniva realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e che da detta data non aveva subito modifiche e/o variazioni necessitante sanatorie e/o concessioni.

Vicende traslative della proprietà

La situazione degli intestatari risalente all'impianto meccanografico del 30/06/1987 [Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio (Servizi Catastali)] riportava quali proprietari iniziali i coniugi:

Con denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 16/01/2003 – **Successione** in Cerignola (FG) – volume 17 – n.77 del 14/01/2004 / voltura n.10808.1/2005 – pratica n. FG0132815 in atti dal 30/06/2005], la situazione degli intestatari variava come in appresso:

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



proprietà 1/12
 proprietà 1/12
 proprietà 1/12
 proprietà 1/12
 proprietà 8/12

Con denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 03/05/2005 – **Successione** [registrazione in Cerignola (FG) – volume 28 – n.32 del 09/12/2005 / voltura n.20725.1/2006 – pratica n. FG0157857 in atti dal 25/07/2006], la situazione degli intestatari variava ulteriormente come in appresso:

proprietà 1/4
 proprietà 1/4
 proprietà 1/4
 proprietà 1/4

Con atto di Compravendita del 03/05/2007 presso il Notar dott. BONADIES Luca in Ascoli Satriano (FG) – rep. n.158, la compagine degli intestatari assumeva la seguente ed ultima variazione:

proprietà 1/2 in comunione dei beni
 proprietà 1/2 in comunione dei beni

Urbanistica

Dalla documentazione urbanistica reperita si accertava che il Comune di San Ferdinando di Puglia (BT):

- vista la domanda di concessione in sanatoria, presentata in data 20/03/1995 prot.4595 dal sig. che tendeva ad ottenere, in relazione all'art.39 della Legge 23/12/1994 n.724 ed al capo IV della Legge 28/02/1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni, la "SANATORIA" di opere abusive consistenti nella realizzazione di un 1° piano ad uso non residenziale all'immobile sito alla Via Pascoli n.62 (attualmente n.46), censito al Catasto Edilizio Urbano del predetto Comune al foglio 9 di mappa p.la 832 che seguiva l'atto di compravendita a rogito notar Luca BONADIES sopra citato con il quale diventavano proprietari i sigg.
- visto il progetto in sanatoria, redatto dall'arch.
- visto la relazione d'idoneità statica redatta dall'arch.
- accertata la regolarità e completezza della documentazione presentata;
- vista l'istruttoria favorevole al rilascio della sanatoria, dall'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata;
- viste tutte le norme e gli articoli in materia di edilizia stabilite dal Codice Civile e regolamento comunale;

rilasciava in data **11 aprile 2013, concessione in sanatoria n.694/2013 – (all.9a)**, [Registro pratiche condono n.748 (prot. n.4595 del 20/03/1995)]. Tale concessione in sanatoria veniva rilasciata a favore dei sigg. fatti salvi i diritti di terzi, il tutto come risultava dagli elaborati grafici di progetto composti da n.1 tavola facente parte integrante e sostanziale ed allegata alla stessa.

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

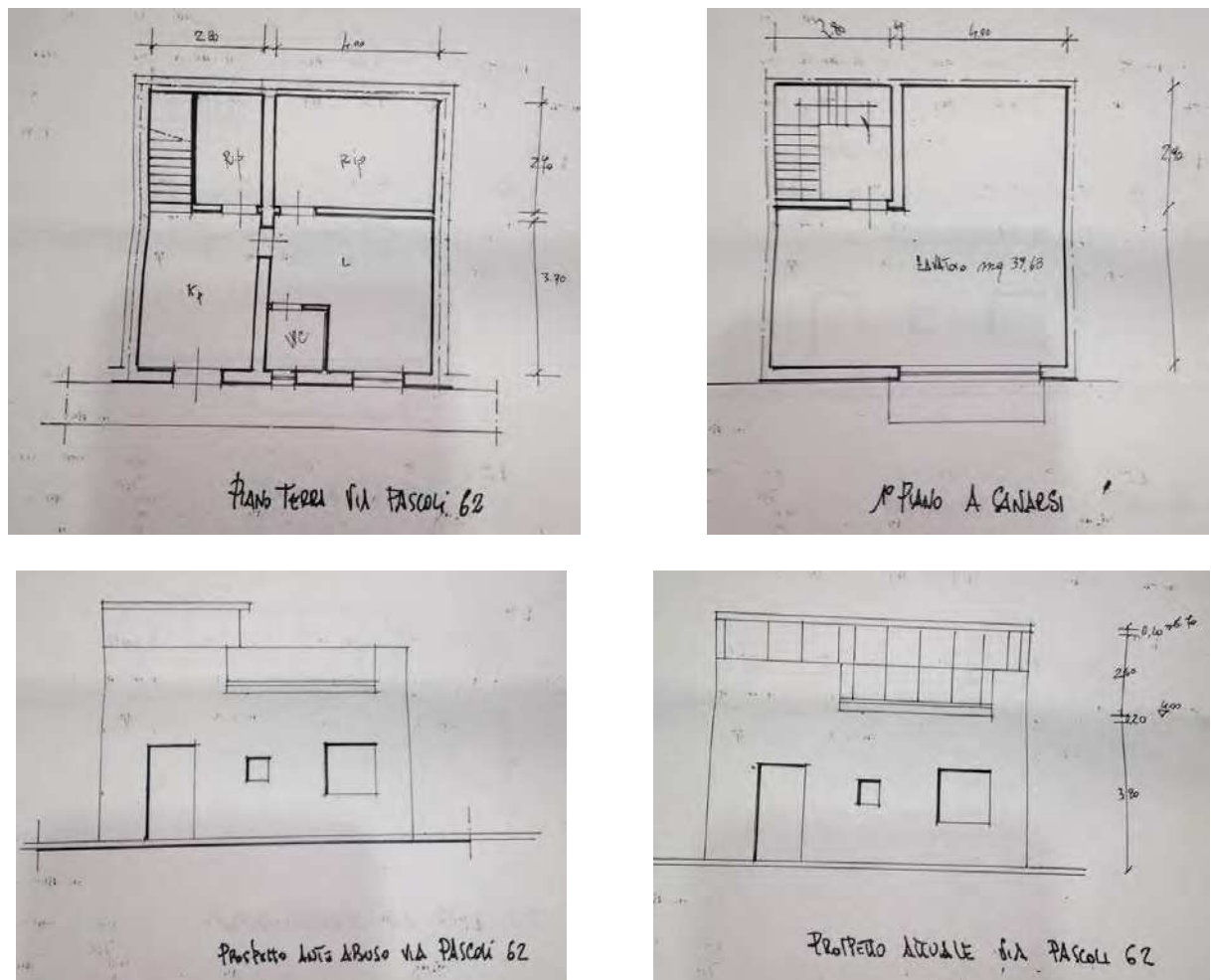
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



A tal proposito non avendo riscontrato altre varianti e/o autorizzazioni edilizie successive, lo scrivente estero comparando la documentazione catastale vigente in atti, la documentazione urbanistica in sanatoria e lo stato dei luoghi effettivo, **può dichiarare la NON CONFORMITA' urbanistica e catastale** come appresso illustrato.

Planimetria concessione in sanatoria n.694/2013



Le difformità urbanistiche riscontrate riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano terra che al piano primo; pertanto si dovrà eseguire ai fini della doppia conformità, ulteriore pratica in sanatoria con aggravio di costi riguardanti diritti, sanzioni e onorari tecnici.

Inoltre ai fini catastali, oltre alla relativa variazione per diversa distribuzione degli spazi interni si dovrà eseguire il cambio toponomastico al fine di variare il numero civico da 62 a 46 e il piano da solo piano 1° a piano terra e 1°.

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 - 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Cap 3 – Stato di possesso

L'appartamento risulta utilizzato dai signori [REDACTED] e rispettiva prole – giusta documentazione reperita presso il Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) – (9b).

L'appartamento è corredato di impianto elettrico, idrico/fognante.

L'appartamento è corredato di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano.

Cap 4 – Vincoli ed oneri giuridici

Ispezione Ipotecaria – Periodo dal 29/10/1990 al 24/01/2023:

Comune di San Ferdinando di Puglia (BT)

Tipo catasto: Fabbricati

Elenco immobili

Foglio 9 – Particella 832

Elenco sintetico delle formalità

- 1) *TRASCRIZIONE del 01/09/2004 – Registro Particolare 16313 - Registro Generale 22130
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO – Repertorio 77/17 del 13/01/2004
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE*
- 2) *TRASCRIZIONE del 09/01/2006 – Registro Particolare 465 - Registro Generale 568
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO – Repertorio 32/28 del 07/12/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE*
- 3) *TRASCRIZIONE del 16/05/2007 – Registro Particolare 8377 - Registro Generale 12134
Pubblico Ufficiale BONADIES LUCA – Repertorio 158/127 del 03/05/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA*
- 4) *TRASCRIZIONE del 16/05/2007 – Registro Particolare 8378 - Registro Generale 12135*

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Pubblico Ufficiale BONADIES LUCA – Repertorio 158/127 del 03/05/2007

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

5) *TRASCRIZIONE del 16/05/2007 – Registro Particolare 8378 - Registro Generale 12136*

Pubblico Ufficiale BONADIES LUCA – Repertorio 158/127 del 03/05/2007

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

6) *ISCRIZIONE del 16/05/2007 – Registro Particolare 2187 - Registro Generale 12137*

Pubblico Ufficiale BONADIES LUCA – Repertorio 159/128 del 03/05/2007

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO**

7) *TRASCRIZIONE del 30/05/2022 – Registro Particolare 10700 - Registro Generale 13616*

*Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO – TRIBUNALE DI FOGGIA – Repertorio
2265 del 10/05/2022*

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ulteriori Informazioni:

A FAVORE: AURELIA SPV S.R.L.

CONTRO [REDACTED]

Cap 5 – Regolarità tributi / vincoli – Oneri condominiali

5.1 – Tributi comunali

A seguito di regolare accesso agli atti e richiesta di regolarità del pagamento dei tributi locali, effettuata dallo scrivente esperto, il Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) in persona del Responsabile del settore finanziario, con pec del 14/02/2023 attestava testualmente quanto segue – (**all.9c**):

In riscontro alla Vs. del 23/01/2023 acquisita al protocollo Generale di questo Ente al nr. 1761 del 23/01/2023; si riporta, qui di seguito, la posizione tributaria ai fini TARI ed IMU relativa al Sig. [REDACTED] San Ferdinando di Puglia alla Via Giovanni Pascoli civico numero 46.

L'immobile ad oggetto risulta essere cointestato [REDACTED]

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Per quanto concerne i pagamenti ai FINI IMU si precisa che per immobile sopra evidenziato, nulla è dovuto in quanto lo stesso risulta adibito ad abitazione principale e pertanto esentato per espressa disposizione legislativa .

Ai fini TARES / TARI si comunica che il contribuente iscritto negli elenchi TARES/TARI risulta essere [REDACTED] per gli immobili sopra riportati e che la posizione in relazione ai pagamenti dovuti risulta essere la seguente :

<i>ANNO DI RIFERIMENTO</i>	<i>SITUAZIONE DEBITORIA</i>	<i>Importo Dovuto</i>
2017	<i>I pagamenti risultano essere non regolari. Si è provveduto alla emissione di avviso di accertamento nr. 10814/2018, regolarmente notificato.</i>	€ 285,00
2018	<i>I pagamenti risultano essere non regolari. Si è provveduto alla emissione di avviso di accertamento nr. 649/2019, regolarmente notificato.</i>	€ 278,00
2019	<i>I pagamenti risultano essere non regolari. Si è provveduto alla emissione di avviso di accertamento nr.677/2020, regolarmente notificato.</i>	€ 389,00
2020	<i>I pagamenti risultano essere non regolari. Si è provveduto alla emissione di avviso di accertamento nr.2975/2021 regolarmente notificato.</i>	€ 502,00
2021	<i>I pagamenti risultano essere non regolari. Si è provveduto alla emissione di avviso di accertamento nr. 789/2022, regolarmente notificato.</i>	€ 502,00
2022	<i>I pagamenti risultano essere non regolari. È stato richiesto il versamento con avviso nr. 9113 del 10/05/2022 e avviso nr. 26659 del 24/11/2022. Si provvederà a termini di legge alla emissione di avviso di accertamento per mancato pagamento.</i>	€ 375,00

Studio Tecnico**Geom. Ivano LECCESE**

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Si precisava inoltre che i tributi minori (COSAP / ICP) nonché i nuovicanoni patrimoniali {CUP) sono gestiti in concessione pertanto potrà inoltrare la medesima richiesta al concessionario ANDREANI Tributi s.r.l. all'indirizzo pec: info@andreanitributi.legalmail.it per verificare eventuali pendenze per i suddetti tributi.

Al medesimo concessionario dovrà essere richiesta verifica del dovuto/pagato per annualità precedenti già affidate in riscossione coattiva .

In data **14 febbraio 2023** l'esperto inoltra **richiesta di accesso agli atti amministrativi** presso la sede della ditta ANDREANI Tributi S.r.l. – al fine di reperire documentazione atta alla verifica della regolarità dei pagamenti (COSAP/ICPe CUP) – (**all.9d**).

Con pec del **17 febbraio 2023** la ditta ANDREANI Tributi S.r.l. **in risposta** alla suddetta richiesta comunicava testualmente che – (**all.9e**):

[per i tributi locali come specificati nella missiva ovvero COSAP/ICP/CUP non vi sono posizioni debitorie, né tantomeno imposte di tale natura ascrivibili all'immobile intestato in comproprietà [redacted]

Altresì, si informa che sussistono posizioni debitorie per ciò che concerne gli atti di RISCOSSIONE COATTIVA intestatario [redacted] in quanto, la Scrivente Società è concessionaria del servizio di riscossione coattiva (ex artt. 52 eseg. del D.Lgs. 446/97) delle entrate comunali del Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) - P. IVA: 01031990714 - Via Isonzo, 6 - giusto contratto del 07/07/2017 - Rep.: 2299: riguardanti la tipologia di tributo denominato TARI per le annualità 2015-2016-2017-2018 con riferimento agli atti prodromici che costituiscono titolo esecutivo per cui si è proceduto].

5.2 – Oneri Condominiali

L'intero fabbricato risulta essere indipendente e quindi in assenza di gestione condominiale.

Cap 6 – Regolarità forniture elettriche e del gas

6.1 – Fornitura elettrica

La proprietà forniva all'esperto l'ultima bolletta luce "PLENITUDE" (**copia in possesso dello scrivente esperto**) intestata al sig. [redacted] a Pascoli 46 – San Ferdinando di Puglia BT, riferimento bolletta n.2243993147, data di emissione 16/12/2022, numero cliente [redacted] periodo di riferimento da 01 ottobre 2022 a 30 novembre 2022.

Lo stato dei pagamenti come attestato nella suddetta boeletta, al 16/12/2022 risultava REGOLARE.

6.2 – Fornitura GAS

La proprietà forniva all'esperto l'ultima bolletta gas "PLENITUDE" (**copia in possesso dello scrivente esperto**) intestata al sig. [redacted] San Ferdinando di Puglia BT, riferimento bolletta n.2239341431, data di emissione 22/11/2022, numero cliente [redacted] periodo di riferimento da 25 settembre 2022 a 22 novembre 2022.

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Lo stato dei pagamenti come attestato nella suddetta boletta, al 22/11/2022 risultava REGOLARE.

Cap 7 – Stima immobiliare

7.1 – Valutazione del bene

Va premesso che la valutazione di stima avviene sulla scorta del sopralluogo ricognitivo effettuato in loco dall'*esperto*, alla presenza dei soggetti esecutati, in data **26 gennaio 2023**.

Per il completamento e l'integrazione dei documenti allegati alla presente, l'*esperto* ha provveduto ad effettuare idonee visure di atti presso gli uffici competenti; il tutto al fine di reperire notizie e dati necessari per poter eseguire compiutamente le valutazioni di cui al presente documento.

7.2 – Criteri di stima

Per la determinazione del valore commerciale del bene si sceglieva il metodo di raffronto o di comparazione.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima.

Al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, sono state effettuate attente e meticolose indagini del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate **tenendo conto dei valori rilevati da atti pubblici di compravendita**; giungendo alla formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, determinando un valore unitario e quantificando il valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq) per il valore unitario individuato (espresso in €/mq).

Per quanto concerne la determinazione della superficie lorda essa è stata determinata secondo le indicazioni del D.P.R. n.138 del 23/03/1998.

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite dalle quotazioni presso l'Agenzia delle Entrate che tiene già conto di tutte le suddette valutazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili simili nella stessa zona di riferimento.

7.3 – Fonti di informazione

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (valori rilevati) ed indagini di mercato presso migliori portali telematici di agenzie immobiliari.

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



7.4 – Stima dell'immobile

Consistenza

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Bisogna qualificare una prima distinzione tra superficie utile e accessoria, che oggi possiamo finalmente desumere su scala nazionale dal Regolamento Edilizio Tipo di cui al **DPCM del 20 ottobre 2016 (Allegato A)**, con un distinguo:

– Superficie utile (SU): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre;

– Superficie accessoria (SA): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria può comprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- **i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;**
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.

Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

Criteria per il calcolo della Superficie Commerciale

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate), sulla scorta dei rilevamenti metrici e redazione di elaborati progettuali eseguiti dall'**esperto**.

superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta	100%	

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



calpestabile		
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Soppalchi non abitabili	15%	

- Superficie lorda immobile residenziale piano terra mq. 60,60
- Ripostiglio soppalco (altezza mt.1,75) mq. 4,75 x 15% mq. 0,71

Totale superficie lorda principale mq. 61,31

superfici di accessori		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Locali accessori collegati ai vani principali	35%	Altezza minima mt.2,40

- Deposito 1 – piano primo mq. 14,20 x 35% mq. 4,97
- Deposito 2 – piano primo mq. 6,50 x 35% mq. 2,28
- Deposito 3 – piano primo mq. 12,40 x 35% mq. 4,34
- Bagno 2 – piano primo esterno mq. 1,80 x 35% mq. 0,63

Totale superficie lorda accessori mq. 12,22

superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi	25%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi	35%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

- Balcone – piano primo mq. 2,45 x 25% mq. 0,61

Studio Tecnico
 Geom. Ivano LECCESE
 Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
 Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
 e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
 C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



- Terrazzo – piano primo mq. 18,35 x 35% mq. 6,42

Totale superficie lorda accessori mq. 7,03


**Totale superficie commerciale ponderata
Appartamento ad uso residenziale
Piano terra e primo**

[mq.61,31 + mq.12,22 + mq.7,03]

-- mq. 80,56 --

L'immobile oggetto di stima risulta essere ubicato secondo la cartografia (GEOPOI) dell'Agenzia delle Entrate, nella fascia "CI" – zona semicentrale del Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) – si evidenziano le ultime quotazioni disponibili – periodo utile 1° semestre - anno 2022.

Ministero dell'Economia e delle Finanze





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1
Provincia: FOGGIA
Comune: SAN FERDINANDO DI PUGLIA
Fascia/zona: Semicentrale/VIA GARIGLIANO,V.RICCIARDELLI-P., V.BATTISTI,V.SQUACCIARINI-P.,V.DIAZ,V.ISONZO-P.,
Codice zona: V.GINEVRA,V.NAPOLI,V.SALANDRA,V.LARIANO,EC.
Microzona: 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	600	850	L	2,8	4	N
Box	Normale	400	550	L	1,9	2,5	N

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni

Legenda

Studio Tecnico
 Geom. Ivano LECCESE
 Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
 Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
 e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
 C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Si desume che il valore di mercato della zona di interesse secondo l'Agenzia delle Entrate (OMI), considerato come **valore normale** (media fra valore minimo e massimo) e riferito alle abitazioni di tipo civile, risulta essere di **€/mq. 725,00**.

Indagine di mercato presso portale telematico

Si effettuava ricerca per mezzo di portale telematico, riferito ad immobili simili presenti nella stessa area di mercato immobiliare – (**all.10**).

A tal proposito si elenca quanto in appresso:

1) Immobile	mq. 65,00	€ 38.000,00	€/mq. 584,62
2) Immobile	mq. 92,00	€ 55.000,00	€/mq. 597,83
3) Immobile	mq. 65,00	€ 55.000,00	€/mq. 846,15

Valore medio indagine di mercato immobiliare **€/mq. 676,20**

§§§

Più Probabile Valore di mercato al mq.

Unità immobiliare ad uso residenziale
(N.C.E.U. di San Ferdinando di Puglia – BT - fgl. 9 – p.lla 832)

Media fra valori OMI e indagine di mercato diretta

$$[(€/mq.725,00 + €/mq.676,20) / 2] = €/mq.700,60$$

In cifra tonda

€/mq. 700,00

§§§

Più Probabile Valore di mercato

Unità immobiliare ad uso residenziale
(N.C.E.U. di San Ferdinando di Puglia – BT - fgl. 9 – p.lla 832)

$$[mq. 80,56 \times €/mq. 700,00] = € 56.392,00$$

In cifra tonda

€ 56.400,00

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



A detrarre i costi per sanatoria**Stima dei costi:**

- Diritti di segreteria	€ 100,00
- Sanzione in sanatoria	€ 1.000,00
- Oneri tecnici (pratica edilizia in sanatoria)	€ 2.000,00
- Oneri tecnici (pratica catastale)	€ 1.000,00
- Tributi catastali	€ 50,00
- Imprevisti vari	€ 1.000,00
<hr/>	
Totale costi in sanatoria	€ 5.150,00

§§§

L'intero immobile individuato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) ai fini della futura vendita viene considerato come (Lotto 1).

**TOTALE
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
LOTTO 1**

[(appartamento) € 56.400,00 – (costi per sanatoria) € 5.150,00 = € 51.250,00

§§§

€ 51.250,00

(euro cinquantunomila duecentocinquanta / 00)

Cap 8 – Attestato di prestazione energetica (APE)

Si riferisce che lo scrivente *esperto* è in possesso dei requisiti di legge per poter redigere Attestato di prestazione energetica nonché essere iscritto al Catasto Energetico della Regione Puglia al n.7539.

Prima ispezione di luoghi e verifica della documentazione in possesso del soggetto esecutato si riscontrava che l'immobile identificato come Lotto 1 risulta collegato alla rete pubbliche.

In merito al Lotto 1 si riferisce che l'immobile citato risultava abitato e condotto dai sigg. [redacted] con prole.

A tal proposito i proprietari sopra citati in fase peritale si impegnavano a provvedere all'aggiornamento del libretto di climatizzazione della caldaia funzionante presente in loco.

Ricevuto la documentazione riguardante l'aggiornamento del libretto di climatizzazione della suddetta caldaia [mail del 14/02/2023 ditta DITERLIZZI Silvio – (all.11)] l'*esperto* era in condizioni di poter redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.

Studio Tecnico**Geom. Ivano LECCESE**

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Si procedeva con la redazione dell'APE, del Lotto 1.

Lotto 1 – classe energetica calcolata “G” – (*all.12*)

Cap 9 – Descrizione riepilogativa

L'immobile oggetto della presente vertenza esecutiva veniva ispezionato dall'*esperto* in data **26 gennaio 2023**.

Sul posto presenziavano i sig. [REDAZIONE] quali proprietari in regime di comunione dei beni, i quali consentivano l'accesso ai luoghi e davano tutte le informazioni utili all'*esperto* ai fini dell'espeltamento dell'incarico ricevuto.

L'immobile risulta individuato e definito come segue:

Lotto 1

Immobile (*fabbricato indipendente*) sito nel Comune di San Ferdinando di Puglia (BT), Via Giovanni Pascoli n°46, all'attualità distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. cat. H839, Catasto Fabbricati, **foglio 9, particella 832**, piano 1° - Via Giovanni Pascoli n°62, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, sup.tot. mq.74 e rendita € 271,14.

Durante la fase peritale dove si produceva documentazione metrica e fotografica, l'*esperto* appurava che l'immobile (**Lotto 1**) risultava abitato e condotto dai suddetti proprietari con prole e che gli impianti dello stesso risultavano regolarmente allacciati alle reti pubbliche.

A tal proposito i proprietari si impegnavano a provvedere all'aggiornamento del libretto di climatizzazione della caldaia presente in loco e risultante non aggiornato. All'ottemperanza di cui sopra e riferita all'aggiornamento del libretto della caldaia, l'*esperto* era messo nelle condizioni di poter redigere l'Attestato di Prestazione Energetica che ivi si allega.

Al suddetto appartamento ad uso residenziale, posto su due piani fuori terra, si accede tramite portoncino posto al piano terra direttamente dall'marciapiede di Via G. Pascoli 46 e, tramite scalinata interna si accede al piano primo quale area destinata a lavatoio/deposito con veranda coperta e balcone.

Con l'espletamento della prima operazione peritale del 26/01/2023, l'*esperto* verificava la *conformità catastale*, in merito a tutta la documentazione reperita dagli Uffici competenti.

A tal proposito si riscontrava la “non conformità” catastale a seguito della riscontrata diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e primo, come sopra illustrato con redazione progettuale “stato catastale – stato di fatto”.

Ed ancora eseguite le ispezioni ai fini urbanistici si riscontrava in merito l'irregolarità.

Da quanto tutto ispezionato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e l'impiantistica dell'immobile sopra citato risultavano in *scarso stato manutentivo* e con materiali di scarsa manifattura, nonché evidenti problematiche di tipo infiltrativo e condensativo.

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Ai fini delle vicende traslative ed urbanistiche si descrive quanto segue:

Con atto pubblico di compravendita del 03 maggio 2007, rep. n° 158 e racc. n° 127, presso lo Studio del Notar Luca BONADIES in Ascoli Satriano (FG);

la sig.ra PATRUNO Anna in proprio per la quota di comproprietà pari ad $\frac{1}{4}$ dell'intero ed in nome e per conto di [redacted] per la quota di comproprietà di $\frac{1}{4}$ ciascuno dell'intero, vendeva ai coniugi [redacted]

[redacted] in regime di comunione dei beni, la piena proprietà dell'appartamento sito in San Ferdinando di Puglia (BT) alla Via Giovanni Pascoli n.46, composto di vani catastali 3,5 tra pianterreno e primo piano, confinante con detta via, proprietà [redacted], con proprietà [redacted], salvo altri; al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al folgio 9, particella 832, categoria A/4, classe 3°, consistenza 3,5 vani, rendita euro 271,14 e indirizzo catastale [Via Giovanni Pascoli n.62, piano 1°]. La vendita veniva effettuata a corpo nello stato di fatto e di diritto, cognito ed accettato dagli acquirenti e in uno ad ogni accessorio, accessione, impianti, usi, azioni e ragioni, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive così come si possedeva e si aveva diritto di possedere dagli alienanti, giusti legittimi titolo di provenienza. La parte alienante sopra citata, dichiarava la proprietà di quanto venduto a essa pervenuta per averlo ricevuto, in parte, in virtù della successione legittima della sig.ra [redacted]

[redacted] (Den. 77, Vol. 17, Uff. Reg. Cerignola), ed, in parte, in virtù della successione legittima del signor [redacted]

[redacted] (Den. 32, Vol. 28, Uff. Reg. Cerignola). Ai suddetti [redacted] il terreno su cui era stato edificato l'immobile in oggetto era pervenuto per acquisto fattone con atto a rogito del Notaio Roberto RITONDALE, in data 14 novembre 1957, registrato in San Ferdinando di Puglia (BT) il 02 dicembre 1957, al n.411 trascritto a Lucera (FG) il 13 dicembre 1957 ai nn.19844/387287. L'immobile ad oggetto veniva realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e che da detta data non aveva subito modifiche e/o variazioni necessitante sanatorie e/o concessioni.

La situazione degli intestatari risalente all'impianto meccanografico del 30/06/1987 [Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio (Servizi Catastali)] riportava quali proprietari iniziali i coniugi:

[redacted]
[redacted]
Con denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 16/01/2003 – **Successione** [redacted] [redacted] registrazione in Cerignola (FG) – volume 17 – n.77 del 14/01/2004 / voltura n.10808.1/2005 – pratica n. FG0132815 in atti dal 30/06/2005], la situazione degli intestatari variava come in appresso:

proprietà 1/12
proprietà 1/12
proprietà 1/12
proprietà 1/12
proprietà 8/12

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Con denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 03/05/2005 – **Successione** [redacted]
 [redacted] registrazione in Cerignola (FG) – volume 28 – n.32 del 09/12/2005 / voltura
 n.20725.1/2006 – pratica n. FG0157857 in atti dal 25/07/2006], la situazione degli
 intestatari variava ulteriormente come in appresso:

proprietà 1/4
 proprietà 1/4
 proprietà 1/4
 proprietà 1/4

Con atto di Compravendita del 03/05/2007 presso il Notar dott. BONADIES Luca in
 Ascoli Satriano (FG) – rep. n.158, la compagine degli intestatari assumeva la seguente ed
 ultima variazione:

proprietà 1/2 in comunione dei beni
 proprietà 1/2 in comunione dei beni

Dalla documentazione urbanistica reperita si accertava che il Comune di San Ferdinando di
 Puglia (BT):

- vista la **domanda di concessione** in sanatoria, presentata in data 20/03/1995 prot.4595
 dal sig. [redacted] che tendeva ad ottenere, in relazione all'art.39 della
 Legge 23/12/1994 n.724 ed al capo IV della Legge 28/02/1985 n.47 e successive
 modifiche ed integrazioni, la "SANATORIA" di opere abusive consistenti nella
 realizzazione di un 1° piano ad uso non residenziale all'immobile sito alla Via Pascoli
 n.62 (*attualmente n.46*), censito al Catasto Edilizio Urbano del predetto Comune al
 foglio 9 di mappa p.lla 832 che seguiva l'atto di compravendita a rogito notar Luca
 BONADIES sopra citato con il quale diventavano proprietari i sigg. [redacted]

- visto il progetto in sanatoria, redatto dall'arch. [redacted]
 - visto la relazione d'idoneità statica redatta dall' [redacted]
 - accertata la regolarità e completezza della documentazione presentata;
 - vista l'istruttoria favorevole al rilascio della sanatoria, dall'Ufficio Urbanistica ed
 Edilizia Privata;
 - viste tutte le norme e gli articoli in materia di edilizia stabilite dal Codice Civile e
 regolamento comunale;

rilasciava in data **11 aprile 2013**, concessione in sanatoria [*Registro pratiche condono
 n.748 (prot. n.4595 del 20/03/1995), concessione in sanatoria n.694/2013*]. Tale
 concessione in sanatoria veniva rilasciata a favore dei sigg. [redacted]
 [redacted] fatti salvi i diritti di terzi, il tutto come risultava dagli elaborati
 grafici di progetto composti da n.1 tavola facente parte integrante e sostanziale ed allegata
 alla stessa.

A tal proposito non avendo riscontrato altre varianti e/o autorizzazioni edilizie successive,
 lo scrivente estero comparando la documentazione catastale vigente in atti, la
 documentazione urbanistica in sanatoria e lo stato dei luoghi effettivo, **può dichiarare la
 NON CONFORMITA' urbanistica e catastale** come appresso illustrato.

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Le difformità urbanistiche riscontrate riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano terra che al piano primo; pertanto si dovrà eseguire ai fini della doppia conformità, ulteriore pratica in sanatoria con aggravio di costi riguardanti diritti, sanzioni e onorari tecnici.

Inoltre ai fini catastali, oltre alla relativa variazione per diversa distribuzione degli spazi interni si dovrà eseguire il cambio toponomastico al fine di variare il numero civico da 62 a 46 e il piano da solo piano 1° a piano terra e 1°.

Per quanto tutto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto esperto esprime il parere che all'unità immobiliare in essere identificata come "**Lotto 1**" possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimativo analizzato e precisamente:

Più Probabile Valore di mercato

Unità immobiliare ad uso residenziale
(N.C.E.U. di San Ferdinando di Puglia – BT - fgl. 9 – p.lla 832)

[mq. 80,56 x €/mq. 700,00] = € 56.392,00

In cifra tonda

€ 56.400,00

A detrarre i costi per sanatoria

Stima dei costi:

- Diritti di segreteria	€ 100,00
- Sanzione in sanatoria	€ 1.000,00
- Oneri tecnici (pratica edilizia in sanatoria)	€ 2.000,00
- Oneri tecnici (pratica catastale)	€ 1.000,00
- Tributi catastali	€ 50,00
- Imprevisti vari	€ 1.000,00
Totale costi in sanatoria	€ 5.150,00

§§§

L'intero immobile individuato catastalmente al N.C.E.U. (foglio 9 – p.lla 832) del Comune di San Ferdinando di Puglia (BT)

TOTALE
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
LOTTO 1

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



[(appartamento) € 56.400,00 – (costi per sanatoria) € 5.150,00 = € 51.250,00

§§§

€ 51.250,00

(euro cinquantunomila duecentocinquanta / 00)

Si riferisce inoltre che lo scrivente *esperto* è in possesso dei requisiti di legge per poter redigere Attestato di prestazione energetica nonché essere iscritto al Catasto Energetico della Regione Puglia al n.7539.

Previa ispezione di luoghi e verifica della documentazione in possesso del soggetto esecutato si riscontrava che l'immobile identificato come Lotto 1 risulta collegato alla rete pubbliche.

In merito al Lotto 1 si riferisce che l'immobile citato risultava abitato e condotto dai sigg.

A tal proposito i proprietari sopra citati in fase peritale si impegnavano a provvedere all'aggiornamento del libretto di climatizzazione della caldaia funzionante presente in loco.

Ricevuto la documentazione riguardante l'aggiornamento del libretto di climatizzazione della suddetta caldaia l'*esperto* era in condizioni di poter redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.

Si è proceduto con la redazione dell'APE, del Lotto 1 - classe energetica calcolata "G".

Infine si riferisce che a seguito di regolare accesso agli atti e richiesta di regolarità del pagamento dei tributi locali e degli allacci alle reti pubbliche, effettuata dallo scrivente *esperto*, il Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) in persona del Responsabile del settore finanziario, attestava che:

in riferimento alle verifiche eseguite si appurava quanto che:

- Ufficio Entrate (Comune di San Ferdinando di Puglia) quanto dovuto per TARES/TARI dall'anno 2017 all'anno 2022 **risulta l'insoluto complessivo pari ad € 2.331,00** così come sopra meglio specificato in maniera analitica;
- La ditta ANDREANI Tributi S.r.l. in merito a quanto dovuto per COSAP/ICP e CUP dichiarava che non vi erano posizioni debitorie, né tantomeno imposte di tale natura ascrivibili all'immobile intestato in comproprietà al sig. [REDACTED].
[REDACTED] Altresì, informava che sussistevano posizioni debitorie per ciò che trattava gli atti di RISCOSSIONE COATTIVA intestataro il Sig. [REDACTED].
[REDACTED] in quanto, la Scrivente Società è concessionaria del servizio di riscossione coattiva (ex artt. 52 eseg. del D.Lgs. 446/97) delle entrate comunali del Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) - P. IVA: 01031990714 - Via Isonzo, 6 - giusto contratto del 07/07/2017 - Rep.: 2299: riguardanti la tipologia di tributo denominato TARI per le annualità 2015-2016-2017-2018 con riferimento agli atti prodromici che costituiscono titolo esecutivo per cui si è proceduto, così come sopra meglio specificato in maniera analitica;

mentre in riferimento ai pagamenti dovuti ai gestori delle reti pubbliche:

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 - 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



- allaccio GAS (pagamento regolare);
- allaccio Impianto Elettrico (pagamento regolare).

Allegati

1. Visura storica, planimetria ed estratto di mappa catastale
2. Richiesta mail Atto Pubblico al Notaio Luca Bonadies
3. Richiesta pec Comune di San Ferdinando di Puglia (Ufficio segreteria)
4. Comunicazione inizio operazioni peritali
5. Richiesta pec Comune di San Ferdinando di Puglia (Ufficio entrate)
6. Ispezioni ipotecarie riferite al ventennio
7. Verbale inizio operazioni peritali
8. Copia atto pubblico di compravendita del 03/05/2007, rep. n.158 (Notaio L. Bonadies)
9. Richiesta pec Comune di San Ferdinando di Puglia (Ufficio urbanistica)
- 9a. Concessione in Sanatoria n.694/2013
- 9b. Certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia – Certificato di matrimonio
- 9c. Risposta pec del 14/02/2023 (Ufficio Entrate – Comune di San Ferdinando di Puglia)
- 9d. Richiesta pec ditta ANDREANI Tributi S.r.l.
- 9e. Risposta pec ditta ANDREANI Tributi S.r.l.
10. Indagine di mercato immobiliare (portale telematico)
11. Libretto di climatizzazione (ditta DI TERLIZZI Silvio)
12. Attestato di Prestazione Energetica

L'esperto nominato ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 38 pagine dattiloscritte oltre ai relativi allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto nel rispetto dei termini prescritti e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione, per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria ad esclusione dei fascicoli di causa delle parti, per i quali era stato autorizzato dal Giudice al prelievo informatico.

Foggia, lì 04 marzo 2023

L'esperto stimatore
geom. Ivano LECCESE



Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714

