

## **TRIBUNALE DI FOGGIA**

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.n° 63/2021

Giudice: dott. Michele Palagano

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

### **Relazione Peritale**

*Creditore Procedente: Intesa San Paolo spa*

*Parte Esecutata: sig. [REDACTED]*

## **IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

\_\_\_\_\_  
(geom. Antonio TROISI)

Firmato digitalmente da

**ANTONIO TROISI**

C = IT  
Data e ora della firma: 15/05/2023 18:51:14

### **Premessa:**

Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Foggia Dr. Michele Palagano, il giorno 08 marzo 2022, ha nominato il sottoscritto geom. Antonio Troisi quale Consulente Tecnico d'Ufficio per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2 c.p.c. nel procedimento r.g.es. n. 63/2021 promosso da Intesa San Paolo spa contro il sig. ██████████ ██████████, fissando per il giorno 13/09/2022 il giuramento di rito di cui all'art. 161, comma 1, c.p.c.

Il sottoscritto geom. Antonio Troisi, regolarmente iscritto presso il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n. 1999 e nell'elenco dei Periti del Tribunale di Foggia, nell'accettare l'incarico effettuava giuramento di rito ed il Giudice dell'Esecuzione dott. Michele Palagano accogliendo il giuramento di rito, fissava il termine ultimo per il deposito dell'elaborato peritale in 90 gg, ovvero per il giorno 13/12/2022.

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

- 1. controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*
- 2. 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 riportarne pedissequamente il contenuto ) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*
- 3. alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati dell'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;*
- 4. alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*
- 5. alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*
- 6. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori*

e millesimi di parti comuni;

7. 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 SOGEL, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;
8. analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
9. stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
10. 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;
11. verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della 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;
12. individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
13. individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato

*l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*

- 14. 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 limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*
- 15. accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 16. verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento della esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;*
- 17. verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria; in particolare per gli immobili urbani l'esperto dovrà:*
  - a) accertare se gli stessi risultino regolarmente 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 atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
  - c) accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967 ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*



d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive; precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

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

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

\*\*\*\*\*

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONE DI CONSULENZA:**

Dopo aver effettuato, un attento studio degli atti processuali nonché il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. ed aver acquisito documentazione, visure catastali ed ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Foggia, il sottoscritto ha comunicato alle parti in causa, mediante raccomandate A/R e PEC, la data del sopralluogo per l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare adibito ad abitazione, fissandola per il giorno 26/09/2022 alle ore 10.00. In data 26/09/2022, tuttavia, non risultava presente la parte esecutata e l'immobile risultava chiuso e inaccessibile. Pertanto il sottoscritto procedeva a fissare nuova data per il sopralluogo per il giorno 06/10/2022 alle ore 16.30. Tuttavia lo scrivente CTU veniva contattato per le vie brevi dalla parte esecutata sig. Spera Giuseppe il quale chiedeva di posticipare le operazioni peritali al giorno 17/10/2022 alle ore 11.00 in quanto fuori sede per motivi di lavoro.

In data 17/10/2022 alle ore 11.00 lo scrivente CTU si recava presso l'immobile pignorato sito in Ortona (FG) alla Via Viale Stazione n.85 e oltre al sottoscritto, risultava presente la parte esecutata sig. Spera Giuseppe che consentiva l'accesso all'immobile oggetto di

procedura esecutiva. Durante il sopralluogo, il sottoscritto, ha eseguito rilievo fotografico e geometrico, analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile indispensabili a dar risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, nonché tutti i parametri indispensabili alla eventuale redazione di attestato di prestazione energetica, il tutto come si evince da verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti.

Il sottoscritto, come sopra evidenziato, ha eseguito ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Foggia, per poter visionare i dati catastali e verificare l'esistenza delle planimetrie catastali.

Inoltre il sottoscritto CTU, si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ortona e presentava istanza, a mezzo PEC, per prendere visione ed ottenere copia di Concessioni Edilizie, Sanatorie ed eventuale certificato di agibilità degli immobili oggetto di esecuzione, siti in Ortona(FG)al Viale Stazione n.85.

A tal proposito, il comune di Ortona, ha rilasciato al sottoscritto copia delle Concessioni Edilizie che hanno riguardato l'immobile oggetto di esecuzione.

In data 02/11/2022 lo scrivente, geom.Antonio Troisi, segnalava all'Ill.mo Giudice una difformità tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli nella relativa nota di trascrizione, facendo osservare che nell'atto di pignoramento il bene fosse stato indicato in un Comune diverso da quello effettivo. A tal proposito l'Ill.mo Giudice in data 23/04/2023 invitava lo scrivente proseguire nelle operazioni di stima ed a depositare l'elaborato entro il 16 giugno 2023.

#### **RISPOSTA AI QUESITI:**

**CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2, C.P.C., (ESTRATTO DEL CATASTO, CERTIFICATI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI, A FAVORE E CONTRO, RELATIVE AL COMPENDIO PIGNORATO NEI VENTI ANNI ANTERIORI ALLA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO, ATTO DI TRASFERIMENTO ANTERIORE DI ALMENO VENTI ANNI ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO), SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE QUELLI MANCANTI O INIDONEI, SENZA PROSEGUIRE NELLE OPERAZIONI DI STIMA;**

Agli atti è presente il certificato notarile redatto dal dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia, in data 30/03/2021. La documentazione, di cui all'art.567 comma 2 c.p.c., risulta completa.

**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 RIPORTARNE PEDISSEQUAMENTE IL CONTENUTO ) E DANDO ATTO DELLE EVENTUALI VARIAZIONI CATASTALI CHE HANNO INTERESSATO L'IMMOBILE PIGNORATO NEL**

## **CORSO DEL TEMPO;**

L'immobile oggetto di esecuzione risulta ubicato in Ortona (FG) al Viale Stazione n.85 e fa parte di un fabbricato di tipo condominiale, il tutto censito al NCEU con i seguenti identificativi:

- foglio 9 particella 437 sub. 103 – piano terzo e quarto – categoria A/3 classe 2 vani 4,5 rendita catastale € 255,65;

L'immobile risulta essere di proprietà dei coniugi sig. [REDACTED] [REDACTED] – proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] – proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni con Spera Giuseppe.

Le parti eseguite, ovvero i coniugi [REDACTED] risultano proprietari dell'immobile pignorato per acquisto fattone, giusta vendita per scrittura privata autenticata a rogito del notar dott. Scrocco Orfina del 11/05/2007 rep n. 46527/20030, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 21/05/2007 al n. 8682/12544 di formalità, dal sig. De Meo Giuseppe nato a Cerignola il 28/02/1962.

Al sig. De Meo Giuseppe l'immobile era pervenuto giusto decreto di trasferimento immobili emesso dal tribunale di Foggia del 07/06/2006 rep.n. 1430/2006, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-servizio di pubblicità immobiliare di Foggia il 05/07/2006 al n. 11186 di formalità, contro il sig. Menna Gianfranco nato a Foggia il 26/02/1959 per la quota di piena proprietà per 1/1.

Al sig. Menna Gianfranco l'immobile oggetto di procedura esecutiva era pervenuto con atto notarile per notar dott. Giuliani del 21/07/1982 rep.n. 13403 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio servizio pubblicità immobiliare di Foggia il 28/07/1982 al n. 139379 di formalità.

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

- ipoteca volontaria n.2252/12545 del 21/05/2007 in favore di Intesa San Paolo spa con sede in Torino e contro il sig. [REDACTED] [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca);
- pignoramento immobiliare n. 4408/5551 del 12/03/2021 in favore di Intesa San Paolo spa con sede in Torino e contro il sig. [REDACTED]

Al fine di dare atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo si evidenzia che a seguito di ricerche eseguite presso l'agenzia delle entrate ufficio del territorio emerge che, relativamente a:

IMMOBILE AD USO ABITAZIONE – FOGLIO 9 PARTICELLA 437 sub.103 comune di Ortona

l'immobile oggetto di esecuzione risulta censito nel comune di Ortona al foglio di mappa 9 particella 437 sub.103.



nata in Germania (EE) il 06/07/1981 risultano uniti in matrimonio a far data dal 10/05/2003 a Ortona(FG). Dalla consultazione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Ortona in data 19/09/2022 non risultano annotazioni.

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI, COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, INDICANDONE TIPOLOGIA, UBICAZIONE, ACCESSI, CONFINI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI**

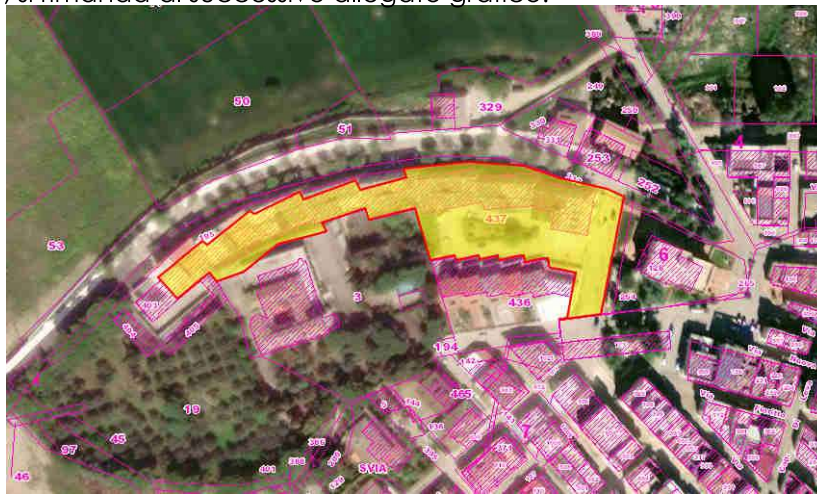
L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta posizionato nella zona semi-centrale del comune di Ortona (FG) e precisamente è ubicato al Viale Stazione n.85 e risulta destinato ad abitazione con relative pertinenze. L'immobile si sviluppa al piano terzo, con pertinenza di terrazzo ad uso esclusivo posto al piano quarto. L'accesso al piano terzo ed al piano quarto avviene per mezzo di un vano scala comune condominiale.

L'immobile allo stato attuale risulta censito al NCEU del comune di Ortona (FG) al foglio di mappa 9 particella 437 sub. 103, fa parte di un fabbricato di tipo condominiale e risulta confinante con Viale Stazione, vano scala condominiale, proprietà interni 8 e 10, salvo altri migliori e recenti confini e come meglio in fatto.

**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 ESPPLICITAMENTE ATTO NELLA RELAZIONE IN RISPOSTA AL PRESENTE QUESITO E CORREDANDO LA PERIZIA DI UN APPOSITO ELABORATO GRAFICO IN SCALA RECANTE LA SOVRAPPOSIZIONE TRA LE VIGENTI MAPPE CATASTALI E FOTO SATELLITARI OD ORTOFOTO PER LA LOCALIZZAZIONE DEL BENE/I STAGGITO/I**

**LOTTO UNICO**

L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso abitazione, risulta ubicato al Viale Stazione n. 85 – Ortona (FG). In merito alla individuazione dell'immobile oggetto di esecuzione rispetto alle orto-foto e alle foto satellitari indispensabili per la sua localizzazione, si rimanda al successivo allegato grafico.







**ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI, MEDIANTE ALLEGAZIONE DI PLANIMETRIE CATASTALI PER GLI IMMOBILI URBANI, DELLE PLANIMETRIE RISULTANTI DAL SOPRALLUOGO E DAI RILIEVI ESEGUITI IN ADEGUATO RAPPORTO DI SCALA, E DI RIPRODUZIONI FOTOGRAFICHE DEGLI STESSI; IN PARTICOLARE INDICHI LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVE DELL'IMMOBILE, L'ALTEZZA UTILE INTERNA, LE FINITURE E LE CARATTERISTICHE ESTERNE ED INTERNE, LO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE, LA PRESENZA DI EVENTUALI PROPRIETÀ CONDOMINIALI, LA DOTAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI E LA LORO RISPONDENZA AL D.M. 37/08, PRECISANDONE IN CASO CONTRARIO I PRESUMIBILI COSTI DI ADEGUAMENTO;**

#### **LOTTO UNICO**

#### **IMMOBILE DESTINATO AD ABITAZIONE – FOGLIO 9 PARTICELLA 437 sub.103**

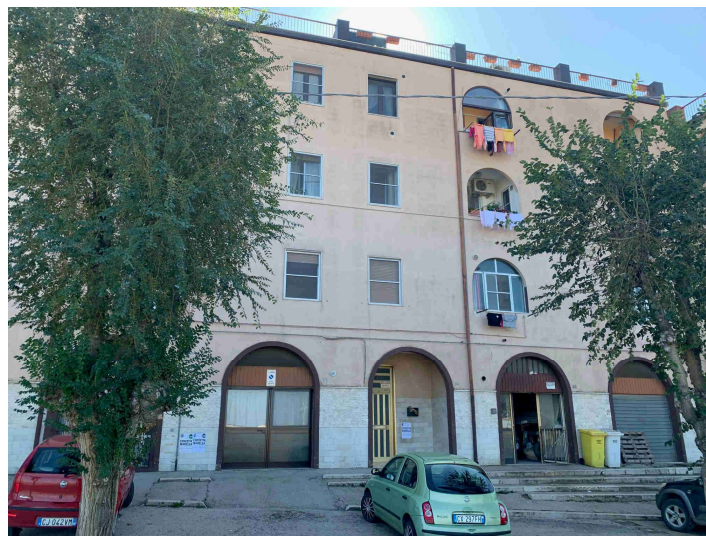
L'immobile oggetto di procedura esecutiva, fa parte di un fabbricato di tipo condominiale, con accesso da vano scala di tipo condominiale che si apre su Viale Stazione n.85 del comune di Ortona e precisamente appartamento posto al piano terzo, distinto dal numero di interno 9 della palazzina G, composto da n. 3 camere, bagno, ripostiglio e corridoio, con annessa terrazza di pertinenza ad uso esclusivo posta al piano quarto e sovrastante l'intero appartamento. Alla terrazza, posta al quarto piano, si accede mediante vano scala condominiale e più precisamente attraverso la seconda porta a destra salendo le scale.

L'immobile al piano terzo, risulta composto da soggiorno pranzo con angolo cottura, n. 2 camere, ripostiglio, corridoio e n.2 verande chiuse realizzate sui balconi esistenti (in assenza di titoli edilizi). La terrazza al piano quarto, invece, risulta ad uso esclusivo e sovrastante

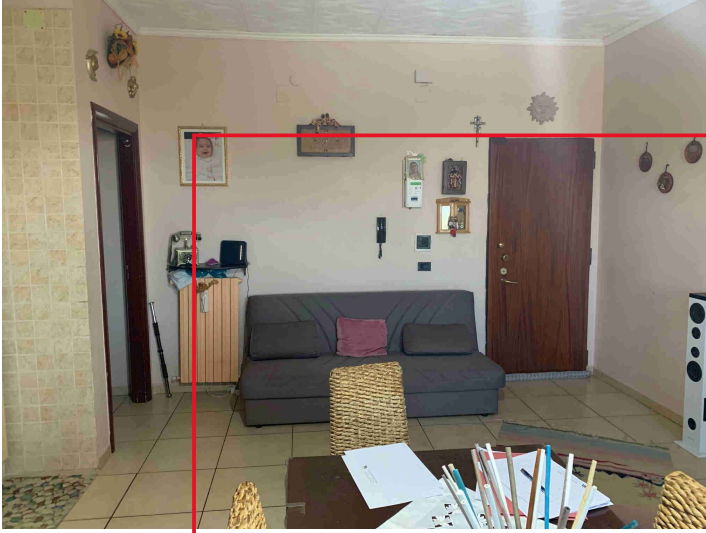
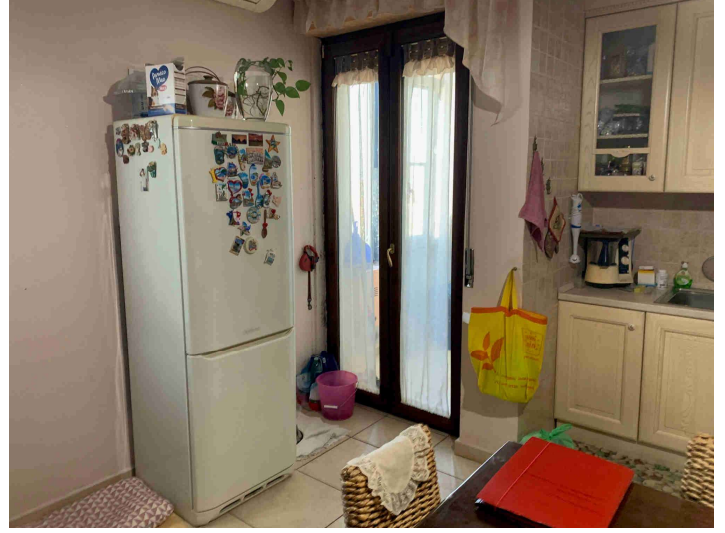
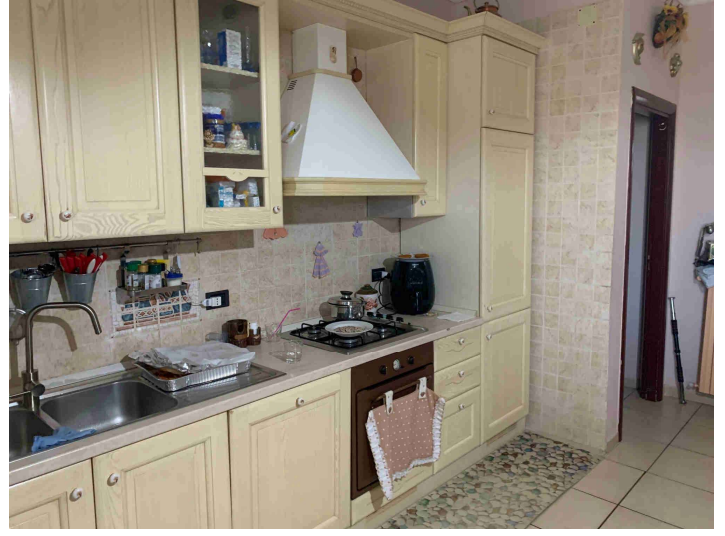
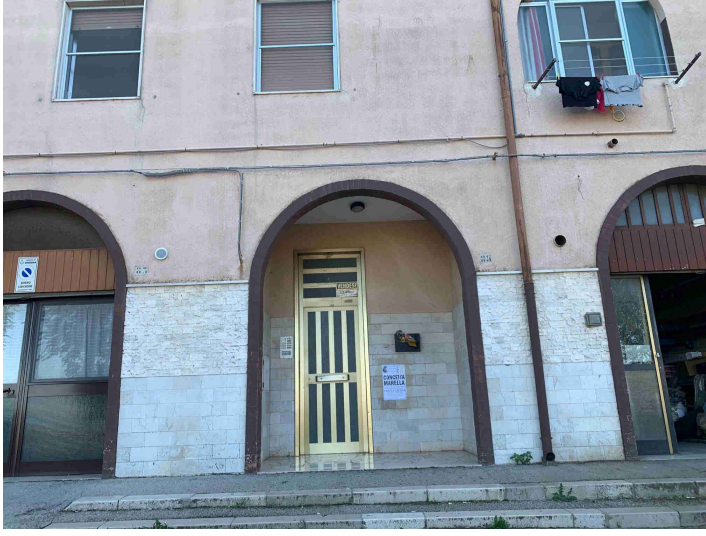
l'abitazione ed al momento del sopralluogo risultava pavimentata ma bisognosa di opere di manutenzione straordinaria vista la sua vetustà e l'attuale stato conservativo. L'altezza interna netta al piano terzo è pari a 2,95 m. I balconi esistenti sono stati chiusi e trasformati in verande mediante la chiusura con infissi in anticorodal e vetro singolo. Il tutto come meglio descritto e specificato nella planimetria dello stato dei luoghi allegata alla presente relazione.

Le facciate del fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, sono intonacate e tinteggiate. All'interno dell'immobile, tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre nel bagno e nella parte dell'angolo cucina le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore chiaro. Risultano esistenti controsoffittature con pannelli in polistirolo.

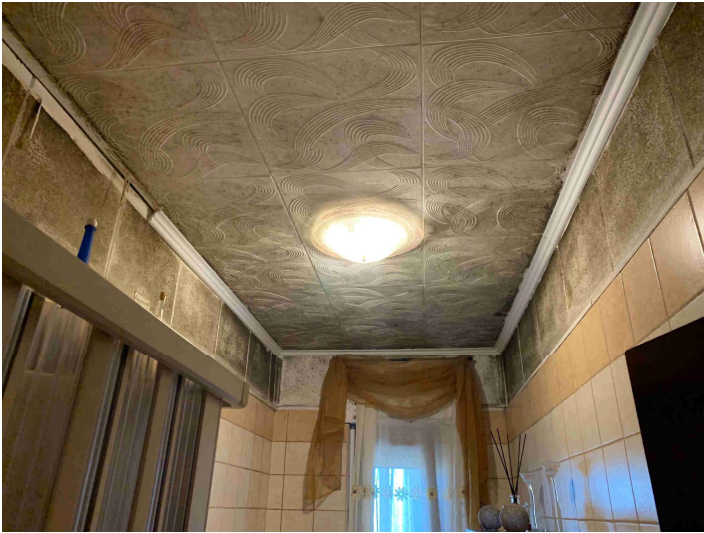
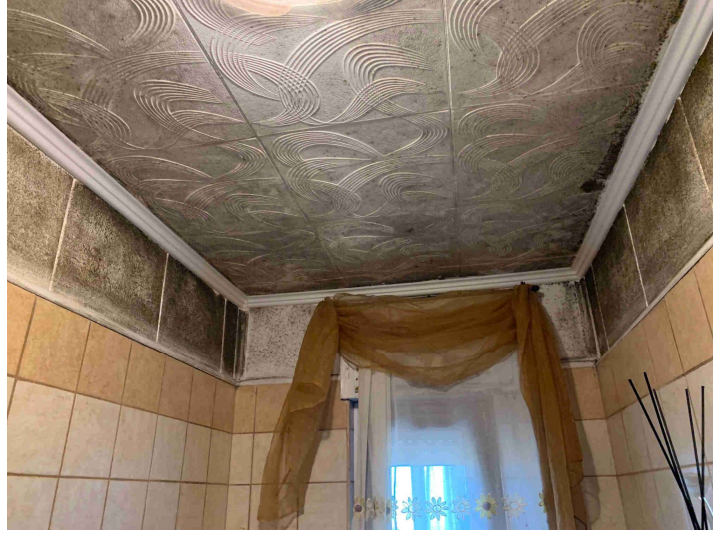
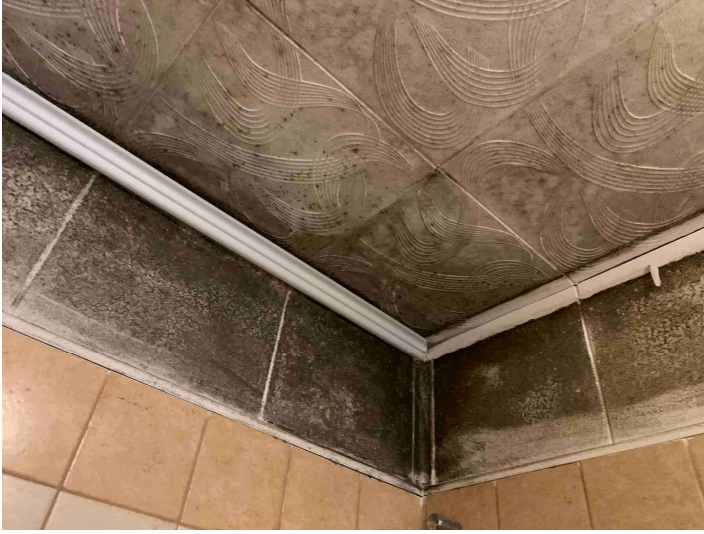
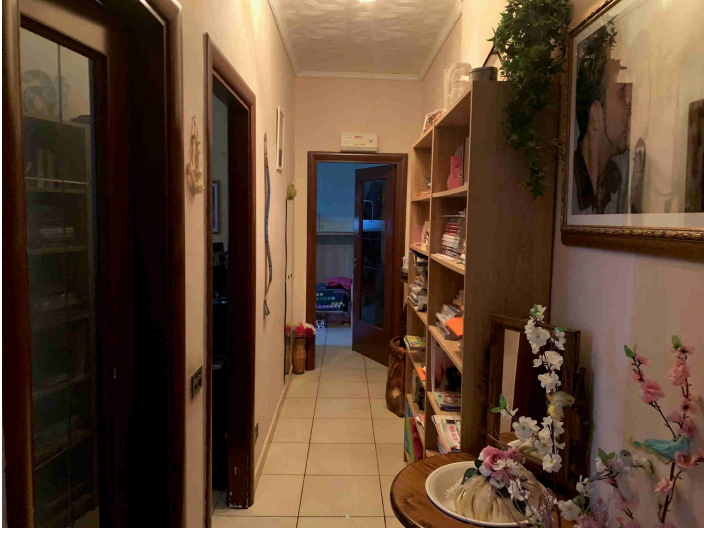
La pavimentazione è in ceramica e la porta d'ingresso principale è in legno blindata, mentre quelle interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno/alluminio con doppi vetri. L'appartamento è provvisto di impianti tecnologici di acqua, fogna, luce, gas allacciati alle reti pubbliche. L'immobile allo stato attuale risulta in uno stato di conservazione mediocre, e risulta bisognosa di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria vista la sua vetustà e gli evidenti fenomeni infiltrativi e la vasta presenza di fenomeni di muffe e condense. Difatti si segnala la presenza di estesi fenomeni di muffe e condense lungo pareti e soffitti oltre a fenomeni infiltrativi lungo i soffitti e le pareti di alcuni vani, il tutto come si evince dagli elaborati fotografici. Risulta presente impianto di riscaldamento regolarmente funzionante, tuttavia durante il sopralluogo la parte eseguita non ha fornito al sottoscritto CTU libretto dell'impianto di riscaldamento con ultima revisione eseguita oltre al relativo certificato di conformità. Il fabbricato risulta privo di ascensore condominiale comune. Si segnala il pessimo stato di conservazione della pavimentazione del terrazzo di pertinenza, che causa e/o potrebbe generare problemi infiltrativi al piano sottostante.







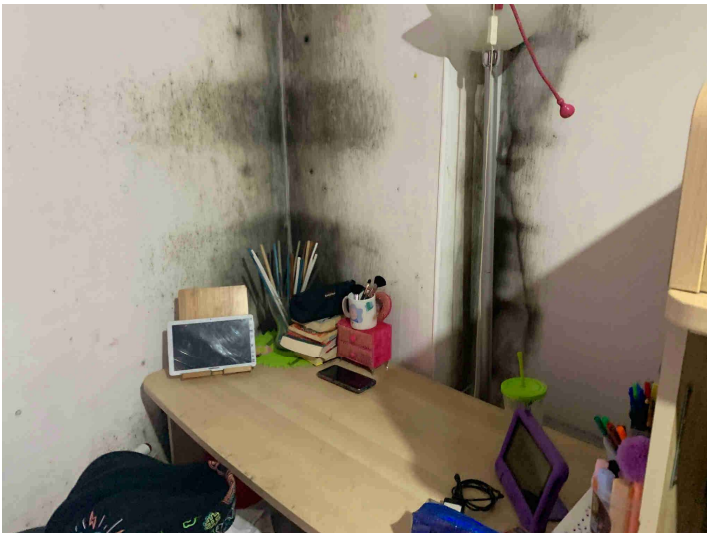
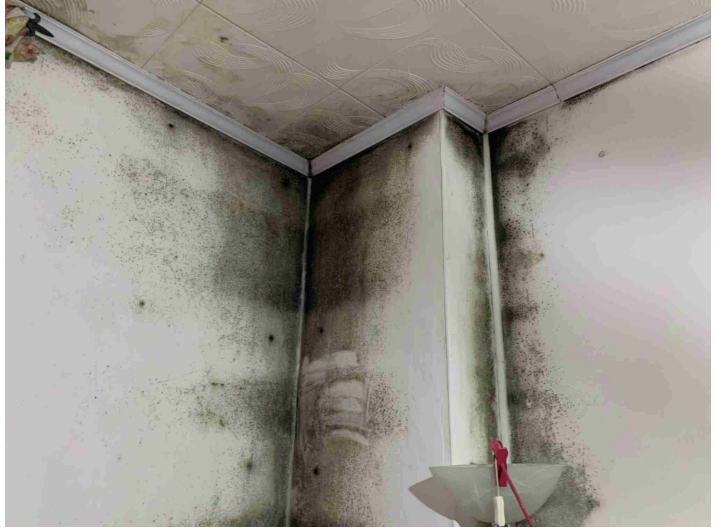
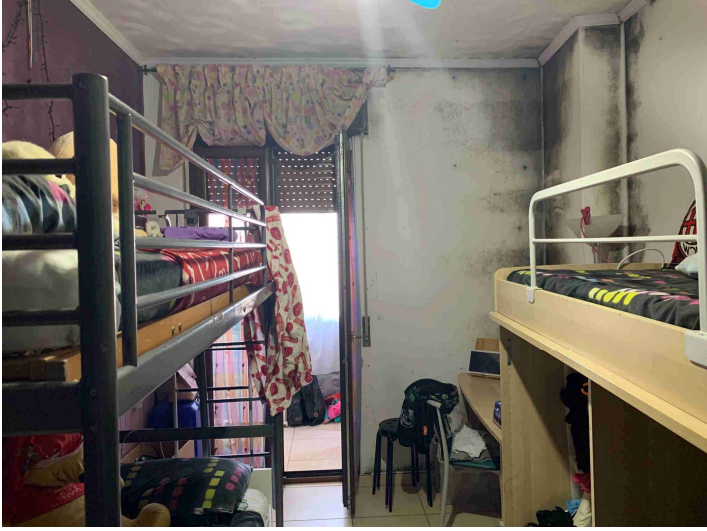
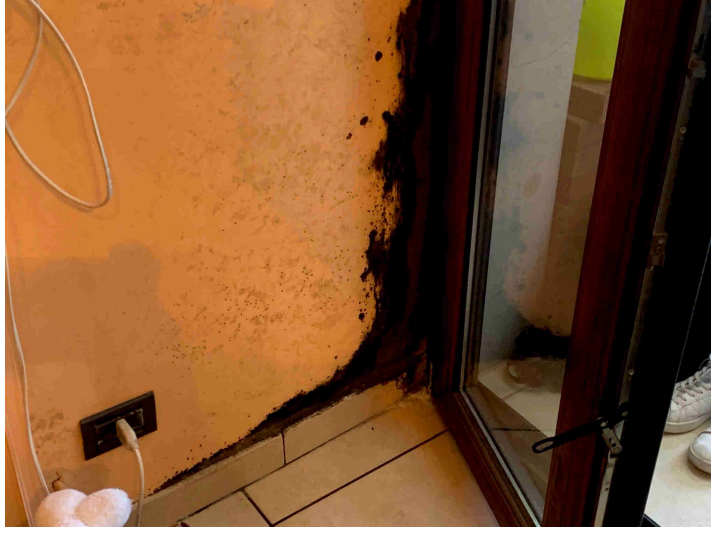
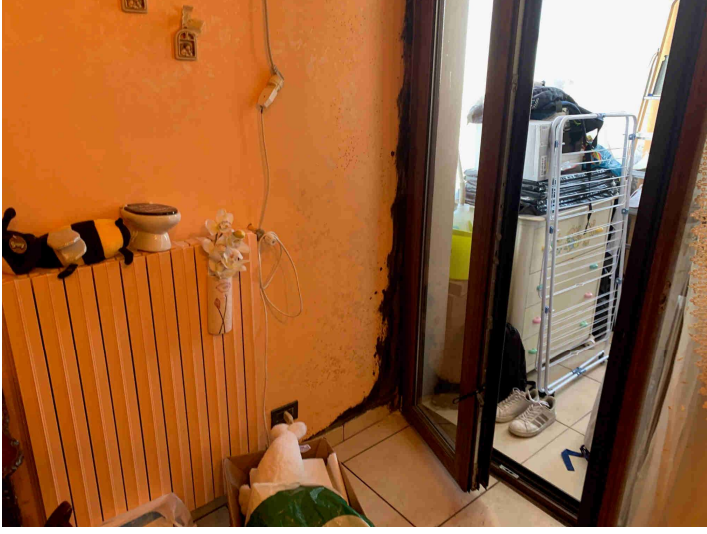




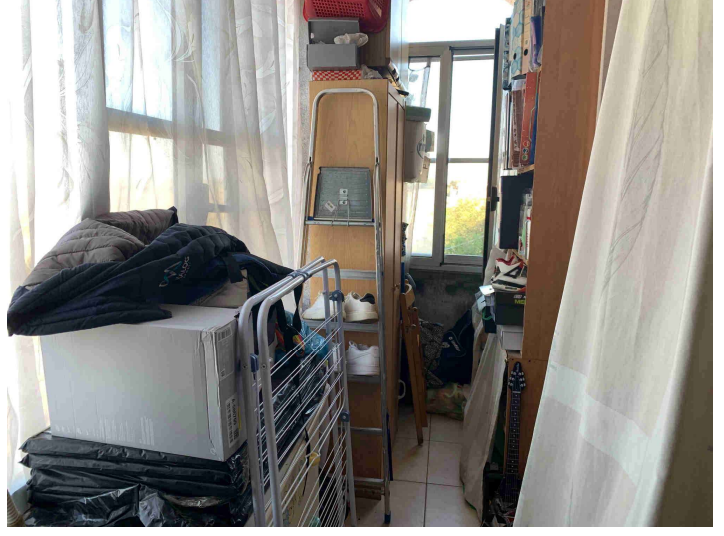












MODELLO  
n. 1/17 - 88



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ORDONA (CANTANIA) Viale della Stazione

Ditta LANZARA GIUSEPPINA (NAPOLI S.G. 1922)

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Foggia



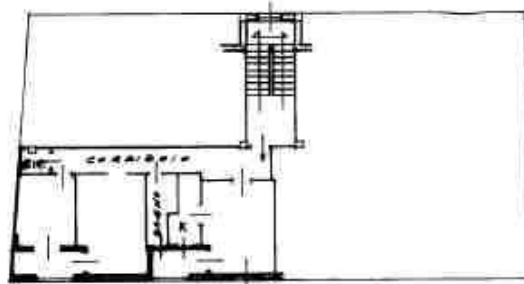
Piano TERZO  
L. 100 - G.  
A. 100

01-11-1992

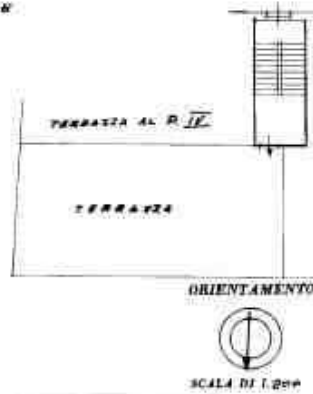
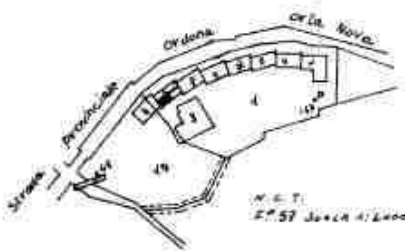
DITTA

DITTA

DITTA



VIALE DELLA STAZIONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROF. 91



Compilato dal GEOMETRA  
(Tetto, nato a Napoli il 1902)  
LELIO LA MARE  
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di Foggia  
nata 30.1.1980  
Firma:



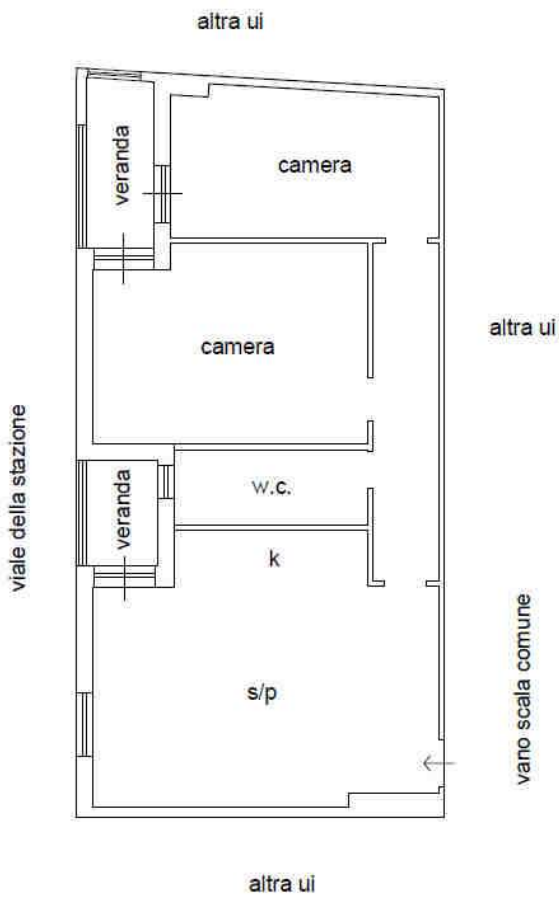
Catasto del Fabbricati - Stradazione al 16/09/2022 - Comune di ORDONA (ME000) - Foglio 9 - Particella 437 - Subalterno 103 - VIALE STAZIONE n. 85 (item) 9 Piano 3



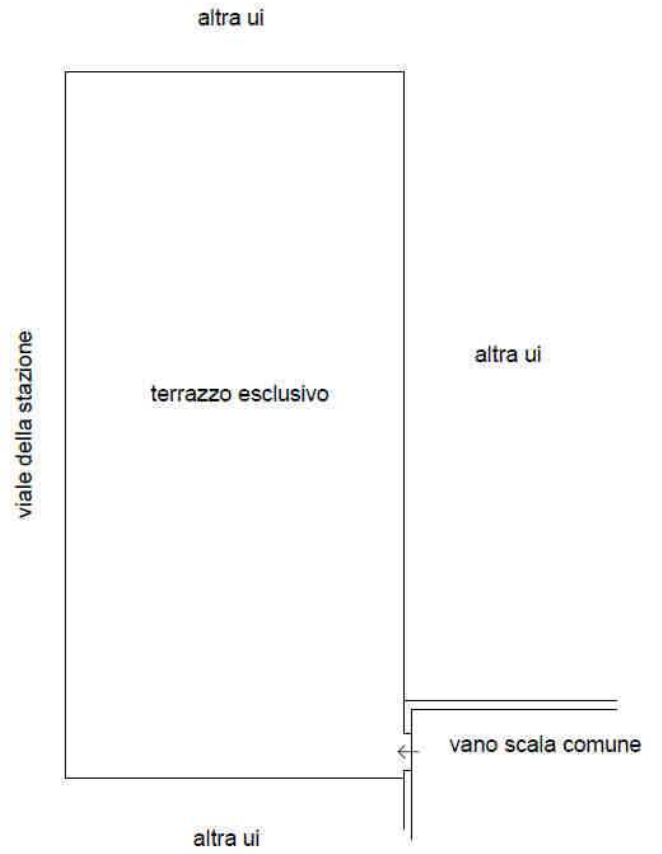
Situazione al momento del sopralluogo

PIANTA PIANO TERZO

H= 2.95 m



PIANTA PIANO QUARTO



**STIMA DEI BENI IN BASE AL VALORE DI MERCATO, DA DETERMINARE MEDIANTE CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, DEL VALORE PER METRO QUADRO E DEL VALORE COMPLESSIVO, ESPONENDO ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA, IVI COMPRESA LA RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, E PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, NONCHÉ PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE O PER QUELLE OCCORRENTI AI FINI DELLE OPERAZIONI DI BONIFICA OVE SIANO PRESENTI RIFIUTI TOSSICI O NOCIVI**

### **LOTTO UNICO**

Per la stima degli immobili oggetto di esecuzione e quindi per la determinazione del più probabile valore di mercato si è preso in considerazione il metodo sintetico comparativo. Tale metodo è praticabile in alternativa a quello a valore di trasformazione e si avvale della "famosa" scala di valori dell'unità di misura di riferimento la quale, per ciò che concerne gli immobili come quello della presente stima, è il metro quadrato della consistenza effettiva del bene stimato. Il valore di mercato è il miglior prezzo, ottenibile alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobiliare, tenendo presente che prima di procedere all'analisi comparativa tra il bene oggetto di stima e altri similari, si devono osservare le caratteristiche che riguardano principalmente:

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

Da indagini di mercato, dalla valutazione della posizione, della conformazione, della possibilità di accesso all'immobile e tutte le ipotesi annesse e connesse, per stabilire un valore significativo e ordinario, si è pervenuti ad assumere come riferimento del costo unitario, il valore pari ad € 750,00.

Fatte queste premesse, avendo accertato i valori medi di beni che abbiano caratteristiche similari all'immobile oggetto della perizia de quo, riferiti all'anno 2022 secondo semestre, si può ritenere congruo il valore pari ad € 750,00.

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

A tal proposito l'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, al punto 1.1. definisce la superficie commerciale come la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e

perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Pertanto il sottoscritto, sulla scorta nell'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, ha proceduto con l'individuazione ed il calcolo della superficie commerciale, come di seguito si riporta:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE(mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE(mq.)
<b>ABITAZIONE</b>	87,00	1,00	87,00
<b>BALCONI</b>	7,00	0,30	2,10
<b>TERRAZZO</b>	85,00	0,15 fino a 25,00 mq 0,05 per la parte eccedente i 25,00 mq	6,75
<b>TOTALE</b>			95,85 (arrotondato a 96 mq)

Pertanto si avrà che:

$$\text{VALORE DI MERCATO} = \text{SUP.COMMERCIALE} \times \text{VALORE/mq}$$

$$\text{VALORE DI MERCATO} = 96,00 \text{ mq} \times \text{€ } 750,00 = \text{€ } 72.000,00$$

In considerazione del quesito posto dall'Ill.mo Giudice per l'esecuzione, relativamente agli adeguamenti e correzioni della stima, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno applicare le seguenti riduzioni:

<b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA</b>	
Riduzione per spese indispensabili a operazioni di bonifica rifiuti tossi e/o nocivi	/
Riduzione per ripristino stato dei luoghi a seguito della chiusura dei balconi con infissi e vetri. I costi indicati sono finalizzati al ripristino dello status quo ante ovvero dello montaggio degli infissi posti a chiusura dei balconi e successivo smaltimento a rifiuto presso discariche autorizzate	€ 1.500,00
Riduzione per oneri di regolarizzazione urbanistica: presentazione di pratiche edilizie SCIA in sanatoria e pagamento sanzione amministrativa	€ 2.000,00
Riduzione per presentazione di denuncia di variazione catastale	€ 500,00
Riduzione per stato d'uso (p3 e p4), di manutenzione, stato di possesso – 7 % (tiene conto dell'attuale stato dell'immobile e del terrazzo di pertinenza esclusiva sovrastante)	€ 5.040,00
Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	€ 2.160,00
Riduzione per l'impossibilità di reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008	€ 700,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 11.900,00</b>

Pertanto si avrà che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione al netto degli adeguamenti e delle correzioni e pari a:



€ 72.000,00 - € 11.900,00= € 60.100,00, approssimato ad **€ 60.000,00.**

**Pertanto si avrà che il valore del lotto unico è pari a:**

**€ 60.000,000 (sessantamila/00 euro)**

**SPECIFICAZIONE, IN FORMA TABELLARE, DELLE SUPERFICI RILEVATE IN ACCORDO ALLE INDICAZIONI DI CUI ALL'ALLEGATO 2) DEL MANUALE DELLA BANCA DATI DELL'OMI, ESPLICITANDO I COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE IMPIEGATI PER LE PERTINENZE, SINO AL CALCOLO DELLA COMPLESSIVA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE**

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

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

DESTINAZIONE	SUPERFICIE(mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE(mq.)
<b>ABITAZIONE</b>	87,00	1,00	87,00
<b>BALCONI</b>	7,00	0,30	2,10
<b>TERRAZZO</b>	85,00	0,15 fino a 25,00 mq 0,05 per la parte eccedente i 25,00 mq	6,75
<b>TOTALE</b>			95,85 (arrotondato a 96 mq)

Nella determinazione della superficie commerciale si è debitamente tenuto conto dello smontaggio delle verande esistenti, realizzate in assenza di titoli edilizi, e pertanto è stata considerata la superficie dei balconi.

**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**

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano pignorati per l'intero e quindi per la quota pari a 1/1 di piena proprietà. Nello specifico risultano pignorate le quote pari a ½ cadauno intestate ai coniugi XXXXXXXXXX

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

**LOTTO UNICO**

L'immobile oggetto di procedura esecutiva, fa parte di un fabbricato di tipo condominiale, con accesso da vano scala di tipo condominiale che si apre su Viale Stazione n.85 e precisamente appartamento posto al piano terzo, distinto dal numero di interno 9 della palazzina G, con ingresso dalla seconda porta a destra salendo le scale, composto da n. 3 camere, bagno, ripostiglio e corridoio, con annessa terrazza di pertinenza ad uso esclusivo posta al piano quarto e sovrastante l'intero appartamento. Alla terrazza, posta al quarto piano, si accede mediante vano scala condominiale e più precisamente attraverso la seconda porta a destra salendo le scale.

L'immobile al piano terzo, risulta composto da soggiorno pranzo con angolo cottura, n. 2 camere, ripostiglio, corridoio e n.2 verande chiuse realizzate sui balconi esistenti (in assenza di titoli edilizi). La terrazza al piano quarto, invece, risulta ad uso esclusivo e sovrastante l'abitazione ed al momento del sopralluogo risultava pavimentata ma abbisognevole di opere di manutenzione straordinaria vista la sua vetustà e l'attuale stato conservativo. L'altezza interna netta al piano terzo è pari a 2,95 m. I balconi esistenti sono stati chiusi e trasformati in verande mediante la chiusura con infissi in anticorodal e vetro singolo. Il tutto come meglio descritto e specificato nella planimetria dello stato dei luoghi allegata alla presente relazione.

L'immobile risulta regolarmente censito al NCEU del comune di Ortona (FG) al foglio di mappa 9 particella 437 subalterno 103 categoria catastale A/3 classe 2 vani 4,5 rendita catastale € 255,65. – piano terzo e quarto. L'immobile, oggetto di esecuzione, risulta confinante con Viale Stazione, vano scala condominiale, proprietà interni 8 e 10, salvo altri migliori e recenti confini e come meglio in fatto.

L'unità immobiliare, negli atti del Catasto Fabbricati, è intestata a:

- [REDACTED] per ½ in regime di comunione dei beni con Porcelli Giovanna;
- [REDACTED] proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni con Spera Giuseppe;

**Il prezzo a base d'asta della quota pignorata, pari ad 1/1 è pari a:**

**€ 60.000,00 (sessantamila/00 euro)**

**INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI, (AD ES. VERIFICANDO L'INTESTAZIONE DEI CONTRATTI DI LUCE, ACQUA E GAS ED IL SOGGETTO CHE NEL CORSO DEGLI ANNI HA PAGATO L'ICI/IMU) CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATI DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE SONO OCCUPATI, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, PRECISANDO DATA DI**

**REGISTRAZIONE, DURATA, DATA DI SCADENZA (ANCHE AI FINI DELLA EVENTUALE DISDETTA), DATA DI RILASCIO FISSATA O STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE PROMOSSA PER IL RILASCIO. VERIFICHI L'ESPERTO SE IL CANONE PATTUITO SIA O MENO ADEGUATO AI SENSI DELL'ART. 2923, III COMMA C.C., OVVERO CORRISPONDENTE AL GIUSTO PREZZO OD A QUELLO RISULTANTE DA PRECEDENTI LOCAZIONI**

L'immobile oggetto di esecuzione, risulta in possesso delle parti esegutate, che tra l'altro risultano ivi residenti come si evince dal certificato di residenza rilasciato dal comune di Milano.

**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 LIMITANO LA PIENA FRUIBILITÀ DEL CESPITE, INDICANDO, ANCHE PER QUESTI ULTIMI, L'EVENTUALE ANTERIORITÀ ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E L'INCIDENZA SUL VALORE DI STIMA**

Il sottoscritto, CTU, dall'esame dei documenti allegati agli atti di causa e dalle informazioni ricevute in merito all'esistenza di oneri e vincoli può scrivere, che non risultano presenti altre formalità a carico del debitore esegutato oltre a quelle, precedentemente indicate e allegare agli atti.

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

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

**VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI, NONCHÉ ALL'ACCERTAMENTO DELLA ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA PER FONDI RUSTICI E TERRENI AVENTI SUPERFICIE SUPERIORE A 5.000 MQ, ANCHE SE PERTINENZA DI FABBRICATI**

A seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Ortona, è emerso che l'immobile pignorato oggetto di esecuzione, destinato ad abitazione e sito in Ortona (FG) alla ViaLe Stazione n.85, è stato edificato giusta Licenza Edilizia n. 7 del 04/04/1977 e successiva variante prot.n. 921 del 05/07/1978.I lavori furono ultimati in data 23/03/1982, come si evince dal certificato di fine lavori rilasciato dal comune di Ortona (FG).

In data 13/04/1982 è stata rilasciata, dal comune di Ortona (FG), dichiarazione di ultimazione lavori e autorizzazione di abitabilità.

Per quanto è stato possibile verificare dai grafici della licenza edilizia, lo stato dei luoghi dell'immobile pignorato non risulta conforme con quanto autorizzato con la sopra citata licenza edilizia. Si evidenzia la presenza di opere di diversa distribuzione degli spazi interni mediante la demolizione di tramezzature interne chiusura e spostamento di vani finestra e porta, per le quali sono stati previsti i costi per la presentazione di pratica edilizia in sanatoria (SCIA in sanatoria). Inoltre durante il sopralluogo è emerso che i balconi di pertinenza dell'immobile sono stati chiusi mediante la posa in opera di infissi in alluminio e vetro, realizzando un ampliamento volumetrico privo di titolo edilizio. Pertanto sono stati previsti i costi per il ripristino dello status quo ante, ovvero i costi indispensabili al ripristino mediante lo smontaggio degli infissi posti a chiusura dei balconi di pertinenza dell'immobile e successivo trasporto a rifiuto presso discariche autorizzate allo smaltimento, in quanto trattasi di opere che non potranno essere oggetto di sanatoria.

**VERIFICA, SE ABILITATO, OVVERO, IN MANCANZA AVVALENDOSI DELL'AUSILIO DI UN TECNICO CERTIFICATORE, DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA RELATIVA AL COMPENDIO STAGGITO, PROVVEDENDO, QUALORA ESSA NON VI SIA, ALLA PREDISPOSIZIONE DELLA MEDESIMA CERTIFICAZIONE, CON ASSEVERAZIONE RELATIVA AI CESPITI PER I QUALI È NECESSARIA**

In merito al presente quesito si evidenzia che la parte esecutata ha informato il sottoscritto CTU di non essere in possesso di libretto di impianto termico e di ultimo rapporto di "controllo tecnico" (rilasciato dal manutentore). La suddetta documentazione si rende indispensabile per la redazione e trasmissione sulla piattaforma "Ape Puglia" della regione Puglia dell'attestato di prestazione energetica di un immobile, difatti l'art. 6 comma 5 del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto di impianto debba essere allegato all'attestato di prestazione energetica. Pertanto alla luce di quanto sopra evidenziato il sottoscritto non ha potuto procedere con la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

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

L'immobile pignorato, oggetto di esecuzione, risulta regolarmente accatastato e quindi censito al NCEU del comune di Ortona (FG) al foglio di mappa 9 particella 437 sub. 103 categoria A/3 classe 2 vani 4,5 rendita catastale € 255,65.

**VERIFICARE LA CONFORMITÀ TRA QUANTO RILEVATO IN SEDE DI SOPRALLUOGO E QUANTO DESUMIBILE DALLE PLANIMETRIE CATASTALI IN ATTI, PRECISANDO IN CASO DI DIFFORMITÀ LE EVENTUALI ATTIVITÀ TECNICHE DA PORRE IN ESSERE ED I PREVEDIBILI COSTI PER LA CORRETTA RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI, QUALORA NECESSARIE PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO DEI BENI**

Confrontando la planimetria catastale in atti rispetto allo stato dei luoghi emergono delle difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni pertanto si rende necessaria la presentazione di denuncia di variazione catastale. I costi per la redazione e presentazione della denuncia di variazione catastale, ivi compresi i tributi catastali, sono stati detratti dal più probabile valore di mercato, per un importo totale di circa € 500,00.

**ACCERTARE SE SIANO STATI COSTRUITI PRIMA DEL 01/09/1967 OVVERO SUCCESSIVAMENTE A TALE DATA, INDICANDO GLI ESTREMI DELLA LICENZA O CONCESSIONE EDILIZIA PERMESSO DI COSTRUIRE O ALTRO TITOLO ABILITATIVO (E DELLE EVENTUALI VARIANTI), OVVERO DELLA CONCESSIONE IN SANATORIA EVENTUALMENTE RILASCIATA DALLA COMPETENTE AUTORITÀ AMMINISTRATIVA**

A seguito di istanza di accesso agli atti presso il comune di Ortona (FG), al fine di reperire titoli abilitativi edilizi aventi per oggetto l'immobile di cui alla presente relazione, è emerso che lo stesso è stato edificato giusta Licenza Edilizia n. 7 del 04/04/1977 e successiva variante prot.n. 921 del 05/07/1978. I lavori furono ultimati in data 23/03/1982, come si evince dal certificato di fine lavori rilasciato dal comune di Ortona (FG).

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

Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del comune di Ortona è emerso che l'immobile pignorato è stato edificato giusta Licenza Edilizia n. 7 del 04/04/1977 e successiva variante prot.n. 921 del 05/07/1978. Per quanto è stato possibile verificare dai grafici della suddetta concessione edilizia, a seguito del sopralluogo eseguito, sono state riscontrate delle difformità relative ad opere di diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre durante il sopralluogo è emerso che i balconi di pertinenza dell'immobile sono stati chiusi mediante la posa in opera di infissi in alluminio e vetro, realizzando un ampliamento volumetrico privo di titolo edilizio. Pertanto sono stati previsti i costi per il ripristino dello status quo ante, ovvero i costi indispensabili al ripristino mediante lo smontaggio degli infissi posti a chiusura dei balconi di pertinenza dell'immobile e successivo trasporto a rifiuto presso discariche autorizzate allo smaltimento, in quanto trattasi di opere che non potranno essere oggetto di sanatoria.

Risulta rilasciato, in data 13/04/1982 dal comune di Ortona (FG) certificato di dichiarazione di ultimazione lavori e autorizzazione di abitabilità.

**DESCRIVERE, OVE PRESENTI, LE OPERE ABUSIVE, PRECISANDO SE SIANO O MENO SUSCETTIBILI DI SANATORIA ALLA STREGUA DELLA VIGENTE LEGISLAZIONE: IN CASO DI ABUSI SANABILI, L'ESPERTO DOVRÀ DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO DI EDIFICI ANALOGHI, DIMINUITO DELLE SPESE PRESUMIBILMENTE NECESSARIE PER LA REGOLARIZZAZIONE; IN CASO DI ABUSI NON SUSCETTIBILI DI SANATORIA, L'ESPERTO DOVRÀ INVECE DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO SUL QUALE SORGE LA COSTRUZIONE ABUSIVA, DIMINUITO DELLE SPESE CHE L'AGGIUDICATARIO DOVRÀ SOSTENERE PER LA SUA DEMOLIZIONE E PER IL PAGAMENTO DELLE RELATIVE SANZIONI E AUMENTATO DELL'EVENTUALE VALORE D'USO DELL'EDIFICIO FINO ALLA SUA DEMOLIZIONE**

Da quanto è stato possibile verificare, confrontando i grafici dei titoli edilizi sopra citati sono state riscontrate delle difformità consistenti nella:

- presenza di opere di diversa distribuzione degli spazi interni mediante la demolizione di tramezzature interne chiusura e spostamento di vani finestra e porta, per le quali sono stati previsti i costi per la presentazione di pratica edilizia in sanatoria (SCIA in sanatoria);
- chiusura dei balconi di pertinenza dell'immobile mediante la posa in opera di infissi in alluminio e vetro, realizzando un ampliamento volumetrico privo di titolo edilizio. Il presente abuso edilizio non può essere sanato e pertanto sono stati previsti i costi per il ripristino dello status quo ante, ovvero i costi indispensabili al ripristino mediante lo smontaggio degli infissi posti a chiusura dei balconi di pertinenza dell'immobile e successivo trasporto a rifiuto presso discariche autorizzate allo smaltimento;

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

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

**ALLA VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART 1-QUATER DELLA LEGGE 18/12/2008 N.199 PER L'EVENTUALE CESSIONE IN PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI PIGNORATI AGLI ISTITUTI AUTONOMI CASE POPOLARI, COMUNQUE DENOMINATI O TRASFORMATI, IN TAL CASO INSERENDO NELLA RELAZIONE PERITALE L'ESPRESSO AVVERTIMENTO CHE L'ESECUTATO HA LA POSSIBILITÀ DI FORMULARE APPOSITA ISTANZA IN TAL SENSO ALL'ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA, OVVERO AD ALTRO ISTITUTO AUTONOMO, PRIMA CHE SIA DISPOSTA LA VENDITA**

Secondo quanto previsto dall'art.1-quater della Legge 18/12/2008 n.199, "Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire il disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvederanno a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale..."

Per quanto è stato possibile verificare per l'immobile oggetto di esecuzione, sussistono le condizioni di cui all'art 1-quater della Legge n.199/2008, salvo diverso parere dell'Ill.mo Giudice.

\*\*\*\*\*

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

Il sottoscritto provvederà alla trasmissione della presente per via telematica attraverso il portale del processo civile telematico e alle parti esegutate a mezzo raccomandata.

Alla presente si allega:

- prospetto riepilogativo relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, così come richiesto nei quesiti posti dall'Ill.mo Giudice per l'esecuzione;
- verbali operazioni peritali;
- ricevute raccomandate a/r. inviate alle parti;
- planimetrie e visure catastali immobile;
- quotazioni immobiliari valori OMI;
- Estratto atto di matrimonio parti esegutate e certificato di residenza;
- Titoli edilizi rilasciati dal comune di Ortona;

Foggia lì, 15/05/2023

**Il CTU**

(geom. Antonio Troisi)

Firmato digitalmente da

**ANTONIO TROISI**

C = IT

Data e ora della firma:  
15/05/2023 18:51:36

## PROSPETTO RIEPILOGATIVO "LOTTO UNICO"

<b>TIPOLOGIA BENI</b>	L'immobile oggetto di esecuzione è adibito ad uso abitazione e fa parte di un fabbricato, avente accesso da Viale Stazione n.85 – Ortona (FG).
<b>DESCRIZIONE</b>	<p>Immobile con accesso da vano scala di tipo condominiale che si apre su Viale Stazione n.85 del comune di Ortona e precisamente appartamento posto al piano terzo, distinto dal numero di interno 9 della palazzina G, composto da n. 3 camere, bagno, ripostiglio e corridoio, con annessa terrazza di pertinenza ad uso esclusivo posta al piano quarto e sovrastante l'intero appartamento. Alla terrazza, posta al quarto piano, si accede mediante vano scala condominiale e più precisamente attraverso la seconda porta a destra salendo le scale. L'immobile al piano terzo, risulta composto da soggiorno pranzo con angolo cottura, n. 2 camere, ripostiglio, corridoio e n.2 verande chiuse realizzate sui balconi esistenti (in assenza di titoli edilizi). La terrazza al piano quarto, invece, risulta ad uso esclusivo e sovrastante l'abitazione ed al momento del sopralluogo risultava pavimentata ma bisognosa di opere di manutenzione straordinaria vista la sua vetustà e l'attuale stato conservativo. L'altezza interna netta al piano terzo è pari a 2,95 m. I balconi esistenti sono stati chiusi e trasformati in verande mediante la chiusura con infissi in anticorodal e vetro singolo. Il tutto come meglio descritto e specificato nella planimetria dello stato dei luoghi allegata alla presente relazione. Le facciate del fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, sono intonacate e tinteggiate. All'interno dell'immobile, tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre nel bagno e nella parte dell'angolo cucina le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore chiaro. Risultano esistenti controsoffittature con pannelli in polistirolo. La pavimentazione è in ceramica e la porta d'ingresso principale è in legno blindata, mentre quelle interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno/alluminio con doppi vetri. L'appartamento è provvisto di impianti tecnologici di acqua, fogna, luce, gas allacciati alle reti pubbliche. L'immobile allo stato attuale risulta in uno stato di conservazione mediocre, e risulta bisognosa di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria vista la sua vetustà e gli evidenti fenomeni infiltrativi e la vasta presenza di fenomeni di muffe e condense. Difatti si segnala la presenza di estesi fenomeni di muffe e condense lungo pareti e soffitti oltre a fenomeni infiltrativi lungo i soffitti e le pareti di alcuni vani, il tutto come si evince dagli elaborati fotografici. Risulta presente impianto di riscaldamento regolarmente funzionante, tuttavia durante il sopralluogo la parte eseguita non ha fornito al sottoscritto CTU libretto dell'impianto di riscaldamento con ultima revisione eseguita oltre al relativo certificato di conformità. Il fabbricato risulta privo di ascensore condominiale comune. Si segnala il pessimo stato di conservazione della pavimentazione del terrazzo di pertinenza, che causa e/o potrebbe generare problemi infiltrativi al piano sottostante.</p>
<b>UBICAZIONE, CONFINI, DATI CATASTALI</b>	L'immobile oggetto di esecuzione risulta ubicato in Ortona (FG) al Viale Stazione n.85 e fa parte di un fabbricato di tipo condominiale, il tutto censito al NCEU con i seguenti identificativi: foglio 9 particella 437 sub. 103 – piano terzo e quarto – categoria A/3 classe 2 vani 4,5 rendita catastale € 255,65. L'immobile allo stato attuale risulta censito al NCEU del comune di Ortona (FG) al foglio di mappa 9 particella 437 sub. 103, fa parte di un fabbricato di tipo condominiale e risulta confinante con Viale Stazione, vano scala condominiale, proprietà interni 8 e 10, salvo altri migliori e recenti confini e come meglio in fatto.
<b>ATTUALE PROPRIETARIO</b>	L'immobile oggetto di esecuzione risulta essere di proprietà dei coniugi [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED]
<b>PROVENIENZA DELL'IMMOBILE</b>	L'immobile risulta essere di proprietà dei coniugi sig. [REDACTED] - [REDACTED] proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] per acquisto fattone, giusta vendita per scrittura privata autenticata a rogito del notar dott. Scrocco Orfina del 11/05/2007 rep n. 46527/20030, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 21/05/2007 al n. 8682/12544 di formalità, dal sig. [REDACTED]
<b>EVENTUALE</b>	L'immobile risulta essere in comproprietà tra le parti eseguite, come in precedenza



<b>COMPROPRIETA</b>	descritto.
<b>TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI GRAVANTI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ipoteca volontaria n.2252/12545 del 21/05/2007 in favore di Intesa San Paolo spa con sede in Torino e contro il sig. [REDACTED] [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca);</li> <li>• pignoramento immobiliare n. 4408/5551 del 12/03/2021 in favore di Intesa San Paolo spa con sede in Torino e contro il sig. [REDACTED] [REDACTED]</li> </ul>
<b>STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE</b>	L'immobile al momento del sopralluogo risulta in possesso delle parti esegutate coniugi Spera/Porcelli, che risultano ivi residenti, come si evince dai certificati di residenza rilasciati dal comune di Milano.
<b>REGOLARITA' EDILIZIA- URBANISTICA</b>	Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Ortona è emerso che l'immobile è stato realizzato giusta Licenza Edilizia n. 7 del 04/04/1977 e successiva variante prot.n. 921 del 05/07/1978. I lavori furono ultimati in data 23/03/1982, come si evince dal certificato di fine lavori rilasciato dal comune di Ortona (FG). In data 13/04/1982 è stata rilasciata, dal comune di Ortona (FG), dichiarazione di ultimazione lavori e autorizzazione di abitabilità. Lo stato dei luoghi, al momento del sopralluogo, non risulta conforme con quanto autorizzato con la sopra citata licenza edilizia. Si evidenzia la presenza di opere di diversa distribuzione degli spazi interni mediante la demolizione di tramezzature interne chiusura e spostamento di vani finestra e porta, per le quali sono stati previsti i costi per la presentazione di pratica edilizia in sanatoria (SCIA in sanatoria). Inoltre è stato riscontrato che i balconi di pertinenza dell'immobile sono stati chiusi mediante la posa in opera di infissi in alluminio e vetro, realizzando un ampliamento volumetrico privo di titolo edilizio. Pertanto sono stati previsti i costi per il ripristino dello status quo ante, ovvero i costi indispensabili al ripristino mediante lo smontaggio degli infissi posti a chiusura dei balconi di pertinenza dell'immobile e successivo trasporto a rifiuto presso discariche autorizzate allo smaltimento, in quanto trattasi di opere che non potranno essere oggetto di sanatoria.
<b>CONFORMITA' CATATALE</b>	Lo stato dei luoghi non è conforme con la situazione catastale
<b>AGIBILITA'</b>	Non esistente
<b>VALORE IMMOBILE</b>	LOTTO UNICO Importo a base d'asta € 60.000,00 – Diritto e quota di proprietà per 1/1 sull'immobile ad uso abitazione. Valore totale immobile € 60.000,00