STUDIO TECNICO
dott. Massimo D'Arcangelo
ARCHITETTO

FOGGIA Piazza C. Battisti, 27
Tel./fax 0881/727439
email: max.darcangelo@virgilio.it
pec: archmassimodarcangelo@pec.it

TRIBUNALE DI FOGGIA

III Sezione Civile

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

R.G.ES. n. 238/2020

promossa da:

contro

Giudice per le Esecuzioni

dott.ssa Valentina PATTI

Firmato Da: DARCANGELO MASSIMO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ffe3051de843dd8f9dd83bf8623f0a

INDICE GENERALE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO *Pag. 3*
1. *PREMESSA E QUESITI* *Pag. 5*
2. *SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI* *Pag. 5*
3. *RISPOSTA AI QUESITI* *Pag. 5*

LOTTO UNICO

RISPOSTA AL QUESITO 1 *Pag. 5*
RISPOSTA AL QUESITO 1 bis *Pag. 5*
RISPOSTA AL QUESITO 1 ter *Pag. 6*
RISPOSTA AL QUESITO 1 quater *Pag. 6*
RISPOSTA AL QUESITO 1 quinquies *Pag. 6*
RISPOSTA AL QUESITO 2 *Pag. 7*
RISPOSTA AL QUESITO 2 bis *Pag. 7*
RISPOSTA AL QUESITO 3 *Pag. 7*
RISPOSTA AL QUESITO 4 *Pag. 8*
RISPOSTA AL QUESITO 4 bis *Pag. 8*
RISPOSTA AL QUESITO 5 *Pag. 8*
RISPOSTA AL QUESITO 6 *Pag. 9*
RISPOSTA AL QUESITO 7 *Pag. 10*
RISPOSTA AL QUESITO 8 *Pag. 10*
RISPOSTA AL QUESITO 9 *Pag. 10*
RISPOSTA AL QUESITO 10 *Pag. 10*
RISPOSTA AL QUESITO 11 *Pag. 10*
RISPOSTA AL QUESITO 12 *Pag. 10*
SPECCHIO RIEPILOGATIVO *Pag. 10*

Firmato Da: D'ARCANGELO MASSIMO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ffce3051de843d48f0dd8ebf8623f0a

TRIBUNALE DI FOGGIA III Sezione Civile
Ufficio Espropriazioni Immobiliari
R.g.Es. n.°238/2020
promossa da:
contro:
Giudice per le Esecuzioni Dott.ssa Valentina Patti

PREMESSA

In data 15 dicembre 2021 il sottoscritto Arch. Massimo D'Arcangelo, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Foggia al n.° 412 e con studio tecnico in Foggia alla Piazza Cesare Battisti 27, prestava il giuramento di rito per la nomina a c.t.u., dinanzi il Giudice per l'esecuzione Dott.ssa Valentina Patti. Il Giudice concedeva il termine per i deposito telematico dell'elaborato peritale sino al 15 marzo 2022 e poneva al c.t.u. 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).

1 bis - alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi, dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.

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

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

1 quinquies - alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio, evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.

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

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

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

4 alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante il calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e

Firmato Da: D'ARCANGELO MASSIMO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fce3051da8d3d48f9dd8ab8623f0a

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 giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi.

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

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

6 alla individuazione e descrizione dei lotti da 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, 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 precedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni

8 all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiali, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità della 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 urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq. anche se pertinenza di fabbricati

11 alla 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 osservazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria; in particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico e quantificandone ad indicarne i costi occorrenti;

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1/9/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi di licenza o concessione edilizia, permesso di costruire od altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione edilizia in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

Firmato Da: D'ARCANGELO MASSIMO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ffe3051de8423d8f9dd8ab8f8623f0a

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 di 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 al'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative
12 alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567, comma 2 e l'acquisizione della documentazione catastale aggiornata e di accesso agli atti per l'accertamento dei titoli concessori ed abilitativi ed altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, il tutto allegato all'elaborato peritale, il sottoscritto perito, con invito a mezzo racc. A/R, (allegato n.° 1) comunicava al debitore esecutato ed a mezzo pec al legale del creditore procedente, di aver fissato per il giorno 31 gennaio 2022 alle ore 10,00 la data del sopralluogo dell'immobile pignorato al fine di iniziare le operazioni peritali. Si fa presente che l'esecutato non ritirava la raccomandata e le Poste Italiane la restituivano al mittente "per compiuta giacenza" (allegato n.° 1). Non era possibile trasmettere la stessa comunicazione ai in quanto, come da pec. dell'Ufficio Servizi Demografici del Comune di San Severo, non è stato possibile produrre il certificato di residenza, in quanto questa è sospesa a causa della loro irreperibilità accertata (allegato n.° 2). Nella data ed all'ora prestabilita, il c.t.u. era presente in San Severo (Fg) al "Quartiere Uliveto Ina-Casa", alla via Giulio Cesare, traversa 14, e gli veniva concesso il regolare accesso, consentito dalla Sig.ra residente nell'immobile pignorato ed ubicato al 4° piano dello stabile condominiale. Venivano eseguite tutte le operazioni di rito, consistenti nel rilievo planimetrico del bene, la verifica della conformità riportata nella planimetria catastale, gli appunti atti a rilevare le caratteristiche del bene oltre a varie riprese fotografiche, compreso del ripostiglio posto al piano terra dello stesso stabile e pertinenza dell'abitazione. Il sopralluogo si concludeva alle ore 11,50 con la redazione del verbale di sopralluogo (allegato n.° 3).

RISPOSTA AI QUESITI POSTI AL C.T.U. DAL GIUDICE DELLE ESECUZIONI

LOTTO UNICO

QUESITO 1

La documentazione presente in atti risulta completa.

QUESITO 1 bis

Gli immobili oggetto del pignoramento catastalmente risultano appartenere per 1/2 di proprietà di , nata a

Firmato Da: DIABOANIGELO MASSIMO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ffe20541de8d4dd8f9d8ebf8e2f6a

n comunione dei beni con , proprietario per 1/2, nato a . Il bene pignorato é riportato nel N.C.E.U. di San Severo (Fg) al Foglio 30, p.lla 259, sub 43, cat. a/4, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq. 97, escluse aree scoperte mq. 93, piano 4, con indirizzo: via Giulio Cesare n. 12.

Cronistoria al ventennio:

Come dalla documentazione riportata agli atti, l'unità immobiliare pignorata, è pervenuta a con atto di compravendita del Notaio del 15 novembre 2007 Rep. 37723, registrato nei termini e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Foggia in data 23 novembre 2007 ai nn. 28920 R.G. e 19141 R.P. dal Sig. nato a

- Al detto immobile è pervenuto giusta atto di compravendita per Notaio del 2 giugno 2000 Rep. 36711, registrato nei termini e trascritto a Foggia il 9 giugno 2000 ai nn. 10685 RG e 7677 RP dai signori [redacted] nata a

- ai signori detto immobile pervenne per giusti e legittimi titoli antecedenti il ventennio.

Variazioni Catastali che hanno interessato l'immobile:

Non vi sono variazioni al di fuori di quelle di ufficio, il tutto come riportato nella visura storica al 14/04/20200, allegata alla presente relazione.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

- ipoteca volontaria nascente dal contratto di mutuo per notaio del 15 novembre 2007 Rep. 37724/18223 iscritto a Foggia il 23/11/2007 ai nn. 28921 Rg e 5157 RP;
- trascrizione di Atto Giudiziario - Assegnazione Provvisoria di Casa Coniugale del Tribunale di Foggia del 8/11/2007 Rep. 10972/2007 trascritto a Foggia il 21/03/2008 ai nn. 7006 Rg e 5020 RP;
- annotamento di Inefficacia Totale del Tribunale di Foggia del 08/11/2007 Rep. 10972/2007 (annotato a margine della trascrizione dell'atto di compravendita per Notaio 15/11/2007 trascritto il 23/11/2007 nn. 28920/19141) annotato a Foggia il 24/06/2020 ai nn. 10587 RG e 1419 RP;
- pignoramento immobiliare nascente da Atto del Tribunale di Foggia del 13 ottobre 2020 Rep. 1059 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Foggia Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 23 ottobre 2020 ai numeri 19397 di R.G. e 14627 di R.P.

QUESITO 1 ter

Come risulta da Visura Storica per Immobile n. Fg0127318/2021 del 05/11/2013 (allegato 4) eseguita dal sottoscritto c.t.u., vi è corrispondenza dei dati catastali dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

QUESITO 1 quater

Da quanto risulta da verifiche effettuate dal sottoscritto c.t.u. presso la Cancelleria dell'Ufficio Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Foggia, allo stato, non risultano presenti altre procedure esecutive gravanti sugli immobili oggetto della presente procedura.

QUESITO 1 quinquies

Poiché il si è presentato al sopralluogo ed per come da pec. dell'Ufficio Servizi Demografici del Comune di San Severo,

non è stato possibile produrre il certificato di residenza, in quanto questa è sospesa a causa della loro irreperibilità accertata (allegato n.° 2), non è stato possibile avere gli elementi utili per richiedere i relativi Estratti per Riassunto del Registro Atti di Matrimonio.

QUESITO 2

L' immobile oggetto del pignoramento, posto alla estrema periferia del centro abitato di San Severo al "quartiere Uliveto Ina-Casa" e fa parte di uno stabile condominiale (foto n.° 1), realizzato dall'Ina Casa, i cui appartamenti prendono accesso dal portone comune identificato dal civico D14, posto su di un cortile comunale che prende accesso dalla quattordicesima traversa di via Giulio Cesare (foto n.° 2-3). Il bene oggetto del pignoramento, posto al piano quarto, prende accesso dall'unica porta posta alla destra di chi sale le scale. L'appartamento non ha confini diretti con altri immobili, ma si affaccia a Nord-est con la traversa di via Giulio Cesare, a sud-est con affaccio su altro stabile realizzato dall'Ina Casa, a sud-ovest con il cortile quattordicesima traversa ed a nord-ovest con altro affaccio su altro stabile dell'Ina Casa, e con scalinata condominiale, salvo altri. Invece, il piccolo ripostiglio di pertinenza è posto al piano terra e si accede sia attraverso l'androne del portone e poi entrando nel corridoio comune, la prima porta a destra od anche con l'accesso dalla apertura condominiale posta al piano terra, alla destra del portone di accesso e confina con il corridoio e l'androne condominiale e con proprietà Lombardi, salvo altri. Lo stabile è costituito in condominio, ma al momento è privo di un amministratore e non risulta che vi siano tabelle millesimali.

QUESITO 2 bis

Si allega sovrapposizione catastale su ortofoto del bene oggetto del pignoramento con tutte le indicazioni catastali (allegato n.° 4).

QUESITO 3

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato alla estrema periferia del centro abitato di San Severo e fa parte di uno stabile condominiale (foto n.° 1), realizzato dall'Ina Casa, al "quartiere Uliveto Ina Casa". Tutti gli appartamenti dello stabile prendono accesso dal portone comune, identificato dal civico D14, posto su di un cortile comunale il quale prende accesso dalla quattordicesima traversa di via Giulio Cesare (foto n.° 2-3). Il bene oggetto del pignoramento, posto al piano quarto, prende accesso dall'unica porta posta alla destra di chi sale le scale.

Lo stabile condominiale è privo di ascensore. E' pertinenza dell'abitazione anche un piccolo ripostiglio posto al piano terra, con accesso sia dall'androne del portone che dall'apertura posta alla destra del portone di accesso.

Appartamento per civile abitazione con ripostiglio di pertinenza - L'appartamento si sviluppa una superficie calpestabile di mq. 78,76 ed è dotato di due balconi per una superficie complessiva di mq. 10,74 e di un ripostiglio, posto al piano terra, della superficie di mq. 7,31 calpestabili. E' composto da ingresso-soggiorno di mq. 18,21, ampia cucina di mq. 20,44, due camere da letto, rispettivamente di mq. 16,02 e mq. 13,82, di un bagno di mq. 6,05e di un ripostiglio do mq. 2,07. L'appartamento è dotato in tutte le camere di pavimenti in ceramica in discrete condizioni, tranne in una delle due camere da letto, dove i pavimenti sono composti da piastrelle in cemento e scaglie di marmo. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con effetto spatolato. La cucina, anch'essa con pavimenti in ceramica, ha invece una parete rivestita con piastrelle in ceramica. Il bagno, sempre pavimentato con piastrelle in ceramica e con pareti rivestite sempre da piastrelle in ceramica è dotato di lavabo, tazza, bidet e vasca in buono stato manutentivo. Gli infissi sono realizzati in legno e dotati di doppi infissi in alluminio, mentre le porte interne sono in legno e la porta di accesso all'appartamento è del tipo "blindato" Il riscaldamento dell'appartamento è composto da un camino a legna e di n.° 2 climatizzatori a pompa di calore. Risulta regolarmente allacciato alla rete elettrica ed idrico-fognaria, mentre l'acqua calda è prodotta da un boiler elettrico. Completano le dotazioni l'impianto telefonico e citofonico. Le condizioni dell'appartamento risultano buone ed i materiali di rifinitura, di tipo economico, sono in buone condizioni e risalenti a circa trenta

Firmato Da: DIABOANGELO MASSIMO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ffe39541de812dd8f0d8ebb8862f0a

anni fa. il tutto come da fotografie allegate (foto n.° 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 e 16) e planimetria di rilievo (allegato n.° 5). Il piccolo ripostiglio posto al piano terra, della superficie di mq. 7,31 è dotato di porta in ferro, pavimento in cemento, pareti intonacate ed è privo di impianto elettrico, come da fotografie allegate (foto n.° 17-18) e planimetria di rilievo (allegato n.° 5).

QUESITO 4

L'immobile è ubicato alla periferia di San Severo e risulta perfettamente servito da infrastrutture sia primarie che secondarie. Tale zona, facente parte di un quartiere economico-popolare, realizzato dall'Istituto Ina Casa, denominato "Quartiere Uliveto" risulta mediamente apprezzato sul mercato immobiliare cittadino. Da verifiche effettuate, non vi sono state in zona recenti vendite di immobili similari e si è tenuto conto di informazioni assunte presso primarie agenzie immobiliari cittadine. Relativamente alla verifica dei valori OMI, riferiti agli ultimi espressi del 1° semestre 2021, per la zona periferica D5, i valori riportati per abitazioni residenziali di tipo economico, oscillano da €./mq. 800,00 ad €./mq. 900,00. Tali valori, da quanto risulta dalla verifica effettuata presso le primarie agenzie immobiliare della città, risultano inferiori ad i prezzi attualmente richiesti per immobili consimili e che si attestano intorno ad €./mq. 1.000,00 per le abitazioni con la tipologia similare all'appartamento pignorato. Pur tuttavia, poiché i valori riferiti sono comunque relativi alle richieste da parte dei venditori e comunque soggetti a ribassi, il c.t.u., ritiene di applicare, come valore di riferimento per la stima, i valori OMI attuali ed in base a tali presupposti, considerando l'importante parametro relativo all'ubicazione, le caratteristiche costruttive, lo stato d'uso e le finiture, il più probabile valore di stima risulta:

- appartamento superficie lorda mq. 92,70 x €./mq. 900,00 = €. 83.430,00+
- balconi - mq. 10,63x€./mq. 900,00/3 = €. 3.189,00+
- ripostiglio superficie lorda mq. 7,31x€./mq. 900,00/3 = €. 2.193,00=

totale €. 88.812,00

VALORE DI STIMA arrotondato €. 88.800,00

QUESITO 4 bis

Si specifica in forma tabellare le superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del manuale della Banca Dati OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile:

SUPERFICI PRINCIPALI			
Descrizione appartamento	Incidenza	annotazioni	Metri quadri
Superficie utile netta calpestabile			78,76
Muri perimetrali	100%	Spessore cm. 40	10,90
Muri perimetrali in comune	100%	Spessore cm. 40	1,02
Tramezzi interni	100%	Spessore cm. 10	2,02
Balconi	**33%**		2,43
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE			**95,13**
Descrizione ripostiglio	Incidenza	annotazioni	Metri quadri
Superficie utile netta calpestabile			7,31
Muri perimetrali	100%	Spessore cm. 10-40	0,92
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE			**8,23**
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE			**103,36**

QUESITO 5

Il bene oggetto del pignoramento risulta intestato 1/2 di proprietà
proprietà intestato a , coniugi in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita del Notaio del 15 novembre 2007 Rep. 37723, registrato nei termini e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Foggia in data 23 novembre 2007 ai nn. 28920 R.G. e 19141 R.P.

QUESITO 6

LOTTO UNICO

Piena proprietà di:

Appartamento per civile abitazione posto al piano quarto, con annesso ripostiglio pertinenziale al piano terra, ubicato alla estrema periferia del centro abitato di San Severo e fa parte di uno stabile condominiale (foto n.° 1), realizzato dall'Ina Casa, al "quartiere Uliveto Ina Casa". Tutti gli appartamenti dello stabile prendono accesso dal portone comune, identificato dal civico D14, posto su di un cortile comunale che prende accesso dalla quattordicesima traversa di via Giulio Cesare (foto n.° 2-3). Il bene oggetto del pignoramento è posto al piano quarto e prende accesso dall'unica porta posta alla destra di chi sale le scale.

Lo stabile condominiale è privo di ascensore. E' pertinenza dell'abitazione anche un piccolo ripostiglio posto al piano terra, con accesso sia dall'androne del portone che dall'apertura posta alla destra del portone di accesso.

L'appartamento si sviluppa una superficie calpestabile di mq. 78,76 (lorda mq. 95,13) ed è dotato di due balconi per una superficie complessiva di mq. 10,74 e di un ripostiglio, posto al piano terra della superficie di mq. 7,31 calpestabili. E' composto da ingresso-soggiorno di mq. 18,21, ampia cucina di mq. 20,44, due camere da letto, rispettivamente di mq. 16,02 e mq. 13,82, di un bagno di mq. 6,05 d un ripostiglio di mq. 2,07. L'appartamento è dotato in tutte le camere di pavimenti in ceramica in discrete condizioni, tranne in una delle due camere da letto dove i pavimenti sono composti da piastrelle in cemento e scaglie di marmo. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con effetto spatolato. La cucina, anch'essa con pavimenti in ceramica ha invece la una parete rivestita con piastrelle in ceramica. Il bagno, sempre pavimentato con piastrelle in ceramica e con pareti rivestite sempre da piastrelle in ceramica è dotato di lavabo, tazza, bidet e vasca in buono stato manutentivo. Gli infissi sono realizzati in legno e dotati di doppi infissi in alluminio, mentre le porte interne sono in legno e la porta di accesso al'appartamento è del tipo "blindato". Il riscaldamento dell'appartamento è composto da un camino a legna e di n.° 2 climatizzatori a pompa di calore. Risulta regolarmente allacciato alla rete elettrica ed idrico-fognaria, mentre l'acqua calda è prodotta da un boiler elettrico. Completano le dotazioni l'impianto telefonico e citofonico. Le condizioni dell'appartamento risultano buone ed i materiali di rifinitura, di tipo economico, sono in buone condizioni e risalenti a circa trenta anni fa, il tutto come da fotografie allegate (foto n.° 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 e 16) e planimetria di rilievo (allegato n.° 5). Il piccolo ripostiglio posto al piano terra, della superficie di mq. 7,31 è dotato di porta in ferro, pavimento in cemento, pareti intonacate ed è privo di impianto elettrico, come da fotografie allegate (foto n.° 17-18) e planimetria di rilievo (allegato n.° 5).

La superficie commerciale vendibile è pari a mq. 103,36. L'appartamento non ha confini con altri immobili, ma si affaccia a Nord-est con la traversa di via Giulio Cesare, a sud-est con affaccio su altro stabile realizzato dall'Ina Casa, a sud-ovest con il cortile quattordicesima traversa ed a nord-ovest con altro affaccio su altro stabile del'Ina Casa e con scalinata condominiale, salvo altri. Invece il piccolo ripostiglio di pertinenza è posto al piano terra, e si accede sia attraverso l'androne del portone ed entrando nel corridoio comune, la prima porta a destra od anche con l'accesso dalla apertura condominiale posta al piano terra, alla destra del portone di accesso e confina con il corridoio e l'androne condominiale e con proprietà Lombardi, salvo altri. Lo stabile è costituito in condominio, ma al momento è privo di un amministratore e non risulta che vi siano tabelle millesimali.

Il bene pignorato é riportato nel N.C.E.U. di San Severo (Fg) al Foglio 30, p.lla 259, sub 43, cat. a/4, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq. 97, escluse aree scoperte

mq. 93, piano 4, con indirizzo: via Giulio Cesare n. 12, come da visura storica per immobile (allegato n.° 6 e planimetria catastale allegato n.° 7).
La classe energetica risulta essere: F. (allegato n.° 8)
PREZZO BASE €. 88.800,00

QUESITO 7

L'immobile pignorato è abitato dalla procedente all'esecuzione immobiliare, e dai suoi figli, in virtù dell'assegnazione provvisoria di casa coniugale, come da trascrizione di Atto Giudiziario - Assegnazione Provvisoria di Casa Coniugale del Tribunale di Foggia del 8/11/2007 Rep. 10972/2007 trascritto a Foggia il 21/03/2008 ai nn. 7006 Rg e 5020 RP;

QUESITO 8

Non risultano vincoli di alcun tipo e natura.

QUESITO 9

La palazzina di cui il bene pignorato fa parte è costituita in condominio, ma al momento non risulta incaricato nessun amministratore e da quanto riferito dalla on risultano esistere tabelle millesimali.

QUESITO 10

Da complesse ricerche espedite dal c.t.u. presso gli Uffici Tecnici del Comune di San Severo:
1) il fabbricato è stato realizzato tra la fine del 1950 ed i primi anni del 1960 dall'Istituto Ina Casa e non risultano presenti nell'archivio comunale atti concessori ad esso relativi. Inoltre, non esiste nessun certificato di agibilità od abitabilità.
2) l'appartamento risulta difforme dalla planimetria catastale estratta dal Catasto in quanto, a seguito di lavori di ammodernamento degli spazi interni è stata modificata la distribuzione ed inoltre è stato realizzato un piccolo l'ampliamento, avendo annesso alla cucina parte del balcone, il tutto come da planimetria catastale (allegato 7) e planimetria di rilievo dello stato attuale (allegato 5) e sempre dalle ricerche espedite dal c.t.u., non sono mai stati presentati progetti autorizzativi per tali lavori interni e per l'ampliamento della superficie. Pertanto dovrà essere presentata una pratica autorizzativa di condono, a firma di un tecnico abilitato e successivamente anche una nuova pratica catastale. Tali costi, stimati in circa €. 4.500,00, comprensivi di oneri tecnici e sanzioni, sono stati già tenuti in considerazione nella stima dell'immobile.

QUESITO 11

Per l'immobile oggetto della stima è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica a firma dell'Arch. Michele Del Priore e datato 13/03/2022. La classe energetica risulta essere: F. (allegato n.° 8)

a) l'immobile risulta regolarmente accatastato;
b) vi sono difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.
c) L'immobile è stato realizzato precedentemente al 1° settembre 1967. Non è mai stato richiesto il certificato di agibilità.
d) l'immobile è stato realizzato in base alle norme vigenti all'epoca della sua costruzione.
f) lo stabile e' stato realizzato dall'Istituto Ina Casa e rientra nell'edilizia popolare.
g) il bene fa parte di uno stabile riunito in condominio, ma allo stato attuale non vi è nessun amministratore nominato. Non risulta che siano presenti, a detta della Sig.ra Senisi, tabelle millesimali.

QUESITO 12

Il bene, essendo lo stabile realizzato dall'Istituto Ina Casa, Ente soppresso, rientra nella competenza dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari.

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICO
Piena proprietà di:
Appartamento per civile abitazione posto al piano quarto, con annesso ripostiglio pertinenziale al piano terra, ubicato alla estrema periferia del centro abitato di San Severo e fa parte di uno stabile condominiale (foto n.° 1), realizzato dall'Ina Casa, al "quartiere Uliveto Ina Casa". Tutti gli appartamenti dello stabile prendono accesso dal portone comune, identificato dal civico D14, posto su di un cortile comunale che prende accesso dalla quattordicesima traversa di via Giulio Cesare (foto n.° 2-3). Il bene oggetto del pignoramento è posto al piano quarto e prende accesso dall'unica porta posta alla destra di chi sale le scale.
Lo stabile condominiale è privo di ascensore. E' pertinenza dell'abitazione anche un piccolo ripostiglio posto al piano terra, con accesso sia dall'androne del portone che dall'apertura posta alla destra del portone di accesso.
L'appartamento si sviluppa una superficie calpestabile di mq. 78,76 (lorda mq. 95,13) ed è dotato di due balconi per una superficie complessiva di mq. 10,74 e di un ripostiglio, posto al piano terra della superficie di mq. 7,31 calpestabili. E' composto da ingresso-soggiorno di mq. 18,21, ampia cucina di mq. 20,44, due camere da letto, rispettivamente di mq. 16,02 e mq. 13,82, di un bagno di mq. 6,05 e di un ripostiglio di mq. 2,07. L'appartamento è dotato in tutte le camere di pavimenti in ceramica in discrete condizioni, tranne in una delle due camere da letto dove i pavimenti sono composti da piastrelle in cemento e scaglie di marmo. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con effetto spatolato. La cucina, anch'essa con pavimenti in ceramica ha invece una parete rivestita con piastrelle in ceramica. Il bagno, sempre pavimentato con piastrelle in ceramica e con pareti rivestite sempre da piastrelle in ceramica è dotato di lavabo, tazza, bidet e vasca, in buono stato manutentivo. Gli infissi sono realizzati in legno e dotati di doppi infissi in alluminio, mentre le porte interne sono in legno e la porta di accesso all'appartamento è del tipo "blindato". Il riscaldamento dell'appartamento è composto da un camino a legna e di n.° 2 climatizzatori a pompa di calore. Risulta regolarmente allacciato alla rete elettrica ed idrico-fognaria, mentre l'acqua calda è prodotta da un boiler elettrico. Completano le dotazioni l'impianto telefonico e citofonico. Le condizioni dell'appartamento risultano buone ed i materiali di rifinitura, di tipo economico, sono in buone condizioni e risalenti a circa trenta anni fa. il tutto come da fotografie allegate (foto n.° 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 e 16) e planimetria di rilievo (allegato n.° 5). Il piccolo ripostiglio posto al piano terra, della superficie di mq. 7,31 è dotato di porta in ferro, pavimento in cemento, pareti intonacate ed è privo di impianto elettrico, come da fotografie allegate (foto n.° 17-18) e planimetria di rilievo (allegato n.° 5).
La superficie commerciale vendibile è pari a mq. 103,36. L'appartamento non ha confini con altri appartamenti, ma si affaccia a Nord-est con la traversa di via Giulio Cesare, a sud-est con affaccio su altro stabile realizzato dall'Ina Casa, a sud-ovest con il cortile quattordicesima traversa ed a nord-ovest con altro affaccio su altro stabile del'Ina Casa e con scalinata condominiale, salvo altri. Invece il piccolo ripostiglio di pertinenza è posto al piano terra, e si accede sia attraverso l'androne del portone ed entrando nel corridoio comune, la prima porta a destra od anche con l'accesso dalla apertura condominiale posta al piano terra, alla destra del portone di accesso e confina con il corridoio e l'androne condominiale e con proprietà Lombardi, salvo altri. Lo stabile è costituito in condominio, ma al momento è privo di un amministratore e non risulta che vi siano tabelle millesimali.
Il bene pignorato é riportato nel N.C.E.U. di San Severo (Fg) al Foglio 30, p.lla 259, sub 43, cat. a/4, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq. 97, escluse aree scoperte mq. 93, piano 4, con indirizzo: via Giulio Cesare n. 12, come da visura storica per immobile (allegato n.° 6 e planimetria catastale allegato n.° 7).
La classe energetica risulta essere: F (allegato n.° 8).
PREZZO BASE €. 88.800,00

Firmato Da: D'ARCANGELO MASSIMO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ffce3051de8419dd8f2dd8cbf8f23f0a

Tutto ciò è quanto si rassegna ad espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

Foggia, 14/03/2022

Con ossequi

L'Esperto d'Ufficio
Arch. Massimo D'Arcangelo

Allegati:
allegato n.° 1: comunicazioni alle parti di sopralluogo
allegato n.° 2: richiesta di certificato di residenza degli esecutati
allegato n.° 3: verbale di sopralluogo
allegato n.° 4: ortofoto
allegato n.° 5: planimetria di rilievo appartamento e ripostiglio
allegato n.° 6: visura storica
allegato n.° 7: planimetria catastale
allegato n.° 8: certificazione prestazione energetica
allegato n.° 9: documentazione fotografica
allegato n.°10: consegna alle parti della consulenza tecnica di ufficio

Firmato Da: D'ARCANGELO MASSIMO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fce20511de843dd8f0dd8ebfb82f0a