

TRIBUNALE DI FOGGIA

(Sezione Espropriazioni Immobiliari)

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

Facendo seguito all'Onorevole incarico conferitomi in data 22/02/2024 dall'Ill.mo Giudice dott.ssa Valentina Patti, dopo un accurato esame di tutta la documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, il sottoscritto CTU, Geom. Pasquale Michele Alborea, regolarmente iscritto all'albo dei Geometri al n°1883, con studio in Via Francesco Figliolia n°3 - Foggia -, previo invito a mezzo di raccomandata A/R e posta elettronica certificata, comunicava alle parti - debitori esecutati e creditore precedente - di aver fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 15 Marzo 2024, successivamente rinviate, su richiesta del debitore, per il giorno 22 Marzo 2024, onde procedere all'ispezione dell'immobile oggetto di



stima.

Tali operazioni si sono svolte in data 22 Marzo 2024, alle ore 9.30, per il quale lo scrivente si recava presso l'immobile sito in Carapelle (FG), alla Via Geremia Del Grosso n°26 (ex Via Lecce snc), onde procedere all'ispezione del compendio immobiliare oggetto di stima.

In tale sede, il sottoscritto CTU, con la collaborazione del geom. Marco Paparesta, incontrava l'esecutato, sig. [REDACTED], ed ispezionava l'immobile, procedendo ai rilievi metrici e fotografici con stesura finale di apposito verbale di sopralluogo (cfr. all.1).

Successivamente, per ottemperare in toto al proprio mandato, lo scrivente si è recato presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) di Foggia, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia, nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carapelle, onde reperire tutta la documentazione tecnica-amministrativa inerente l'immobile oggetto di stima.

Pertanto, in virtù di tutti gli accertamenti svolti, il sottoscritto CTU è in grado di relazionare quanto segue:



RISPOSTE AI QUESITI:

1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 COMMA 2, C.P.C.:

Da tale controllo, nulla è stato evidenziato circa la mancanza di documentazione.

1.BIS. RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DELL'IMMOBILE PIGNORATO NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO, SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE GIA' IN ATTI:

L'immobile oggetto del pignoramento risulta di proprietà dei sigg. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita del 08/07/2008, rogato dal notaio dott. Pascucci Fabrizio di Orta Nova (FG), Repertorio 10415/5553, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 09/07/2008 al n.11141 di formalità.

Cronistoria al ventennio precedente:

- dal 08/07/2008 a tutt'oggi, il compendio immobiliare appartiene ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



██████████, rogato dal notaio dott. Pascucci Fabrizio di Orta Nova (FG), Repertorio 10415/5553, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 09/07/2008 al n.11141 di formalità, per averlo acquistato dalla ██████████, con sede in Carapelle (FG), per l'intera piena proprietà.

Alla società ██████████ con sede in Carapelle (FG) i diritti risultano essere pervenuti in parte in virtù:

- atto notarile pubblico di compravendita a rogito del dott. Pascucci Fabrizio, notaio in Orta Nova, del 27/11/2007 rep.9332/4840, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 04/12/2007 al n.19721 di formalità; favore: ██████████ con sede in Carapelle (FG) per l'intera piena proprietà; contro ██████████ con sede in Carapelle (FG) per l'intera piena proprietà.

In parte in virtù di:

- atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott. Rizzo Corallo Antonio, notaio in Manfredonia, del 10/10/2006 rep.25/19, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 13/10/2006 al n.15903 di



formalità; favore: [REDACTED] con sede in Carapelle (FG) per l'intera proprietà; contro: [REDACTED] con sede in Foggia per l'intera piena proprietà.

Alla Società [REDACTED] con sede in Foggia per averlo edificato su suolo in piena proprietà pervenutagli come segue:

- per quanto riguarda la particella 2280 (ex 2137) in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott. La Monaca Emma, notaio in San Severo, del 24/06/2002 rep.58487, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 27/06/2002 al n.10474 di formalità; favore: [REDACTED] con sede in Foggia per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: [REDACTED] con sede in Carapelle (FG) per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

- per quanto riguarda le particelle 2456 (ex 1234 ed 884 ex 7) e 2465 (ex 1235 ex 884 ex 7) in virtù di scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata dal dott. Pascucci Fabrizio, notaio in Orta Nova, del 16/04/2003 rep.1705, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di



Foggia il 24/04/2003 al n.7771 di formalità;
favore: [redacted] con sede in Foggia per
l'intera piena proprietà; contro: [redacted]

[redacted]

- originariamente i beni di proprietà dei [redacted]

[redacted]



[REDACTED]
[REDACTED]
per essere ad essi così pervenuti:

- ai sigg. [REDACTED]
[REDACTED]

ciascuno in virtù di dichiarazione di successione,
devoluta per legge, in morte della sig.ra [REDACTED]
[REDACTED],

presentata all'Ufficio del Registro di Foggia il
25/01/1995 al n.97/109, trascritta presso l'Agenzia
del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare
di Foggia il 04/07/1995 al n.8814 di formalità;
(accettazione tacita di eredità a rogito dott.
Pascucci Fabrizio, notaio in Orta Nova, del
22/04/2002 rep. 578, trascritto presso l'Agenzia
del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare
di Foggia il 08/11/2011 al n.17220 di formalità).

- ai sigg. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto
notarile pubblico di donazione a rogito dott.
Buonasorte Vincenzo, notaio in Orta Nova, del
11/12/1983 rep.79831, trascritto presso l'Agenzia



del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 17/12/1983 al n.162683 di formalità.

Inoltre, sempre nell'ultimo ventennio, il predetto cespite immobiliare è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **iscrizione ipoteca volontaria, n.3123 del 09/07/2008** a favore: [REDACTED]

con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto: Roma Viale Tupini 180) e contro: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]; per

€ 219.000,00 di cui € 146.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico Pascucci Fabrizio, notaio in Orta Nova, in data 08/07/2008 rep.10416/5554.

- **annotazione a iscrizione - restrizione di beni del 18/07/2008,** registro particolare 2659 R.G.17720

Pubblico Ufficiale Pascucci Fabrizio repertorio 10319/5472 del 17/02/2008; formalità di

riferimento: iscrizione n.2315 del 2007, per cancellazione precedente mutuo stipulato dalla

[REDACTED] (cfr. ispezione ipotecaria del 17-05-2024).



- verbale di pignoramento n. 24232 del 16/12/2022

favore: [REDACTED] con sede in Roma
(domicilio ipotecario eletto: Studio Legale Ruccia
Via Ostuni, 6 - Modugno BA) e contro: [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico
Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di
Foggia, in data 17/11/2022 rep.4913.

**1.TER ALLA VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI
CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI
NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI
TRASCRIZIONE:** Non è stata riscontrata alcuna
variazione.

**1.QUARTER ALLA VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE
PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUL MEDESIMO IMMOBILE:**
previa ispezione ipotecaria eseguita dal
sottoscritto CTU in data 17/05/2024, non risultano
ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni.

**1.QUINQUES ALLA VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE
DEL DEBITORE, SE COIUGATO, ED ALL'UOPO PRODUCENDO
L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO:** Dalla visione
"dell'estratto per riassunto del registro degli
atti di matrimonio", rilasciato dal Comune di
Foggia in data 07/03/2004, previa richiesta del
sottoscritto CTU, si evince che i [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Il bene pignorato risulta di proprietà dei sigg. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ed è costituito da un unico lotto, adibito ad abitazione di tipo residenziale, ubicato nel Comune di Carapelle (FG) alla Via Geremia Del Grosso n°26 (ex Via Lecce snc).

A. L'appartamento è posto al 1° e 2° piano, senza ascensore, di un piccolo stabile plurifamiliare elevato 3 piani fuori terra.

Dati Catastali: Comune di Carapelle, Foglio 6 P.lla 2467 Sub 14, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 216,91.

Confini: A Nord con vano scala, ad Est con Via Geremia Del Grosso, a Sud con altra u.i.u. e ad Ovest con altra u.i.u. e Via Lecce.

2 BIS. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI OGGETTO DI PIGNORAMENTO: Si è proceduto all'esatta



individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento a mezzo di sovrapposizione della mappa catastale con una foto satellitare riscontrando che lo stabile in cui è sito l'immobile confina a Nord con altro stabile (p.lla 2319), ad Est con Via Geremia Del Grosso, a Sud con altro stabile (p.lla 2468) e ad Ovest con Via Lecce (cfr. ortofoto).

2. DESCRIZIONE ANALATICA DEI BENI:

3.A) Caratteristica della zona: Trattasi di zona periferica, individuata all'OMI del Comune di Carapelle come zona "D2", a traffico regolare con buona disponibilità di parcheggio. L'intera zona è adibita prevalentemente ad uso residenziale, ma nelle vicinanze esistono anche aree a destinazione commerciale (negozi), nonché è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e nelle vicinanze esistono attività di prima necessità, farmacie, spazi verdi, chiese ecc..

3.B) Descrizione degli immobili:

A. appartamento posto in Carapelle alla Via Geremia Del Grosso n°26 (ex Via Lecce snc), al primo e secondo piano, senza ascensore, di un piccolo stabile plurifamiliare; l'unità immobiliare oggetto di stima è posta a sx salendo la rampa di scale sino al pianerottolo di arrivo.



Entrando nell'immobile al primo piano, si accede ad un ingresso-corridoio che conduce ad una cameretta, laddove era ubicata la cucina-pranzo (opere non assentite), nonché ad un bagno ed una camera da letto. Il piano è completato da un ampio balcone con affaccio su Via Geremia Del Grosso.

Sul lato frontale rispetto la porta d'ingresso, è presente una scalinata che conduce al secondo piano sottotetto, costituito da un ampio locale, attualmente adibito a cucina (opere non assentite), due ripostigli, di cui uno trasformato in bagno ed un vano lavatoio. Il piano è completato da tre terrazzi, di cui due con affaccio su Via Geremia Del Grosso ed uno su Via Lecce.

Per quanto concerne le rifiniture interne, va precisato che la porta d'ingresso è di tipo blindato, la pavimentazione è in gres, le pareti ed i soffitti sono intonacati a civile e sono tinteggiati con idropitture, le porte interne sono in legno, i serramenti sono in alluminio e vetro camera con persiane esterne.

Impianti: L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio e caldaia a gas metano, nonché di impianto di riscaldamento e raffrescamento con impianto di



condizionatore ad aria per il solo secondo piano sottotetto.

Gli impianti di scarico, di adduzione dell'acqua ed elettrico sono sottotraccia e, quest'ultimo, è munito di un quadro generale provvisto di interruttore differenziale (salvavita). Esiste impianto videocitofonico ed antenna televisiva.

L'accesso privato al piccolo stabile condominiale è costituito da un cancelletto pedonale con una piccola corte (b.c.n.c.) e portone in anticorodal e vetri, mentre la facciata esterna risulta rivestita con mattoncini faccia-vista.

Lo stato generale è discreto.

Si precisa che, così come verificato in sede di sopralluogo, l'immobile oggetto di stima **è difforme** sia rispetto alla planimetria catastale che a quella di progetto presente negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Carapelle.

Nello specifico le difformità consistono al primo piano in una diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di una piccola cameretta al laddove era presente un ampio locale cucina-pranzo (opera non assentita); mentre al secondo piano (sottotetto non avente i requisiti dell'abitabilità), è stata realizzata una cucina,



nonché è stato ricavato un bagno laddove era previsto un ripostiglio (cfr. pianta di rilievo stato attuale).

Le difformità in buona sostanza consistono nello spostamento della cucina dal primo al secondo piano (sottotetto non abitabile), **opere non assentite e non sanabili**, per cui si dovrà procedere a ripristinare lo status quo-ante legittimato con una CILA in sanatoria da presentare al Comune di Carapelle (FG), ed un successivo aggiornamento toponomastico catastale (variazione indirizzo e numero civico).

Superfici: Lo scrivente sulla base dei rilievi metrici eseguiti in sede di sopralluogo ha calcolato e ragguagliato la superficie dell'appartamento in base al D.P.R. 138/98, come dal prospetto seguente.

TABELLA SUPERIFICI

Destinazione	Superf. Lorda	Coeff. Ragguaglio D.P.R. 138/98	Superficie ragguagliata
	[mq]		[mq]
Appartamento (1° P.)	45	1,00	45,00
Balcone	12	0,30	3,60
Sottotetto (2° P.)	60	0,50	30,00
Terrazzi	34	0,10	3,40
TOTALE SUPERIFICIE	151,00		82,00



Altezza utile interna appartamento mt. 2,80.

Altezza max interna sottotetto mt. 2.50.

3.C) Caratteristica costruttive:

Elementi Strutturali	Descrizione	Condizioni
Strutture portanti	Cemento armato	Discreto
Solai	Latero-cemento	Discreto
Pareti esterne	Laterizi	Discreto
Pareti interne	Laterizi forati	Discreto
Rifiniture tinteggiature	Soffitti e pareti	Discreto
Pavimentazione interna	gres	Discreto
Infissi esterni	Anticorodal	Discreto
Infissi interni	Legno	Discreto
Impianto elettrico	Sottotraccia tensione 220V	Discreto
Impianto idrico	Sottotraccia	Discreto
Impianto termico	Autonomo a radiatori	Discreto

4. VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO:

4.1) Criterio di Stima

La valutazione immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo "sintetico comparativo", adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale, calcolato in base al predetto D.P.R. 138/98. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario dell'immobile oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, mediante acquisizione dei dati da tecnici ed operatori del settore immobiliare. Applicando gli



adeguamenti relativi allo stato dell'immobile, alla sua posizione ed alla tipologia costruttiva e catastale ed in base all'Osservatorio del Mercato Immobiliare che, però, prevede per "abitazioni di tipo economico", in uno stato di conservazione normale, una forbice tra € 600,00/900,00, da un'analisi del mercato di zona, in considerazione della domanda e dell'offerta di immobili similari per caratteristiche qualitative, in discreto stato manutentivo/conservativo e inserimento nel tessuto urbano, si è ritenuto congruo attribuire un valore unitario pari ad €/mq.860,00.

Ne consegue il seguente valore di stima:

4.2) Valutazione del Bene

Destinazione	Valore Unitario €/mq.	Sup. ragguagliata	Somma
Abitazione di tipo economico	€ 860,00	82,00mq.	70.520,00
Valore in c.t.			70.500,00

4.3) Adeguamento e correzioni della stima:

- Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi **Nessuna**
- Riduzione per rimborso spese condominiali insolute **Nessuna**
- Opere edilizie necessarie per il ripristino dello status quo-ante legittimato **€ 1.000,00**



- Spese tecniche, amministrative e sanzioni per regolazione urbanistica con presentazione CILA in sanatoria, diversa distribuzione spazi interni per riportare lo stato legittimato: € 1.800,00

- Spese tecniche per regolazione catastale della diversa distribuzione spazi interni e aggiornamento toponomastico: € 700,00

- **Totale riduzioni** € 3.500,00

5. VERIFICA, IN CASO DI PIGNORAMENTO DI BENE INDIVISO, DELLA COMODA SEPARABILITA' IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO: L'immobile è di proprietà degli esecutati sigg. [REDACTED]

[REDACTED] per cui non è necessario dividere il bene.

6. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI CON PREZZO BASE D'ASTA:

A. appartamento è posto al 1° e 2° piano, senza ascensore, di un piccolo stabile plurifamiliare elevato 3 piani fuori terra.

Dati Catastali: Comune di Carapelle, Foglio 6 P.11a 2467 Sub 14, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 216,91.

Confini: A Nord con vano scala, ad Est con Via



Geremia Del Grosso, a Sud con altra u.i.u. e ad Ovest con altra u.i.u. e Via Lecce.

Stima: L'immobile in oggetto costituisce un unico lotto il cui valore, nello stato di fatto in cui si trova, è:

Valore commerciale	=€ 70.500,00
Adeguamento e correzioni di stima	=€ <u>-3.500,00</u>
Valore Lotto con arrotondamento	=€ 67.000,00

7. INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO:

Allo stato l'immobile oggetto di stima risulta in possesso dell'esecutato, sig. Lo Mele Giovanni.

8. ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Gli immobili non presentano alcuna formalità, vincolo od onere.

8.1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

8.2) Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



8.3) **Atti di asservimento urbanistico:** Nessuna

8.4) **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna

9. **VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA ED A SPESE DELL'ACQUIRENTE:**

9.1) **Iscrizioni:**

- iscrizione ipoteca volontaria, n.3123 del 09/07/2008 a favore: [REDACTED]

con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto: Roma Viale Tupini 180) e contro: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per € 219.000,00 di cui € 146.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico Pascucci Fabrizio, notaio in Orta Nova, in data 08/07/2008 rep.10416/5554.

9.2 **Pignoramenti**

- verbale di pignoramento, n. 24232 del 16/12/2022 favore: [REDACTED] con sede in Roma

(domicilio ipotecario eletto: Studio Legale Ruccia Via Ostuni, 6 - Modugno BA) e contro: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Pubblico



Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia, in data 17/11/2022 rep.4913.

9.3) Altri oneri: Nessuno

10. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

Lo scrivente, dopo essersi recato sia presso l'ufficio Tecnico del Comune di Carapelle che presso l'Agenzia del Territorio di Foggia, ha rilevato quanto segue:

10.1) Conformità urbanistico edilizia: E' stata riscontrata una lieve diversa distribuzione degli spazi interni e spostamento della cucina dal primo piano al secondo piano (sottotetto non abitabile) da regolarizzare con la presentazione di una CILA in sanatoria per riportare stato legittimato come da titoli edilizi, il tutto con pagamento di oneri tecnici e spese amministrative e sanzioni per complessivi € 1.800,00.

10.2) Conformità catastale: E' stata riscontrata una lieve diversa distribuzione degli spazi interni del secondo piano sottotetto ed errato indirizzo e numero civico, sanabile con la redazione di nuovo Docfa.

10.3) Pratiche edilizie: Da informazioni acquisite dall'ufficio Tecnico del Comune di Carapelle, è



emerso che lo stabile in cui è inserito il cespite immobiliare in oggetto è stato realizzato a seguito del Permesso di Costruire n°34, rilasciato dal Comune di Carapelle in data 05/12/2006, in convenzione urbanistica stipulata in data 10/03/2005 n.1359 di rep., registrata in Cerignola in data 06/04/2004 al n.266 s1°, inerente la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ed a seguito di Denuncia di Inizio Attività del 22/01/2008, protocollata presso il Comune di Carapelle in data 25/01/2008, prot. 792.

La pratica di cui sopra è priva di certificato di agibilità.

11. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Così come disposto dai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, lo scrivente ha provveduto alla redazione della certificazione energetica n°7101024000509908 del 21/05/2024 che è risultata di "Categoria - E -";

11.a ACCERTARE SE GLI IMMOBILI RISULTINO REGOLARMENTE ACCATASTATI: Ci siamo recati presso l'Agenzia delle Entrate ed abbiamo verificato che l'immobile in oggetto risulta regolarmente accatastato;



11.b VERIFICARE LA CONFORMITA' TRA QUANTO RILEVATO IN SEDE DI SOPRALLUOGO E QUANTO DESUMIBILE DALLE PLANIMETRIE CATASTALI: E' stata rilevata una lieve diversa distribuzione degli spazi interni ed errato indirizzo e numero civico.

11.c ACCERTARE SE GLI IMMOBILI SIANO STATI COSTRUITI PRIMA DEL 01/09/1967, OVVERO SUCCESSIVAMENTE A TALE DATA, INDICANDO GLI ESTREMI DELLA LICENZA O CONCESSIONE RILASCIATA DAL RELATIVO COMUNE: Lo stabile in cui è sito l'immobile oggetto della presente CTU è stato realizzato a seguito del Permesso di Costruire n°34, rilasciato dal Comune di Carapelle in data 05/12/2006 ed a seguito di Denuncia di Inizio Attività del 22/01/2008, protocollata presso il Comune di Carapelle in data 25/01/2008, prot. 792.

11.d VERIFICARE SE GLI IMMOBILI SIANO STATI REALIZZATI NEL RISPETTO DELLE NORME EDILIZIE IN VIGORE ALL'EPOCA DELLA COSTRUZIONE: Dalla visione della documentazione fornita dal Comune di Carapelle non è stata rilevata alcune difformità;

11.e DESCRIVERE, OVE PRESENTI, LE OPERE ABUSIVE PRECISANDO SE SIANO O MENO SUSCETTIBILI DI SANATORIA ALLA STREGUA DELLA VIGENTE LEGISLAZIONE: Sono state riscontrate le seguenti difformità:



realizzazione di una piccola cameretta nell'ampio locale cucina-pranzo (opera non assentita); mentre al secondo piano (sottotetto non avente i requisiti dell'abitabilità), è stata realizzata una cucina, nonché è stato ricavato un bagno laddove era previsto un ripostiglio (cfr. pianta di rilievo stato attuale).

Le difformità in buona sostanza consistono nello spostamento della cucina dal primo al secondo piano (sottotetto non abitabile), **opere non assentite e non sanabili**, per cui si dovrà procedere a ripristinare lo status quo-ante legittimato, con una CILA in sanatoria da presentare al Comune di Carapelle (FG).

11.f PER L'EDIZILIA CONVENZIONATA, ACCERTARE SE LA PROPRIETA' DEL SUOLO SU CUI SORGE IL BENE PIGNORATO APPARTENGA ALL'ENTE CONCEDENTE: Trattasi di fabbricato adibito a civili abitazioni con annesse pertinenze che non rientra nell'edilizia convenzionata per cui l'esecutato ha il diritto di proprietà su tale immobile.

12. ALLA VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART.1-QUARTER DELLA LEGGE DEL 18/12/2008 N.199 PER L'EVENTUALE CESSIONE IN PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI PIGNORATI ALL'ISTITUTO



CASE POPOLARI: Non sussistono le condizioni richiamate dal quesito.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

Da tutti gli accertamenti tecnici eseguiti presso i vari enti e da quanto scaturito dalla visione diretta del cespite immobiliare oggetto di pignoramento, eseguita in data 22/03/2024, è scaturito il seguente prospetto riepilogativo:

LOTTO UNICO

A. appartamento è posto al 1° e 2° piano, senza ascensore, di un piccolo stabile plurifamiliare elevato 3 piani fuori terra.

Dati Catastali: Comune di Carapelle, Foglio 6 P.lla 2467 Sub 14, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 216,91.

Confini:A Nord con vano scala, ad Est con Via Geremia Del Grosso, a Sud con altra u.i.u. e ad Ovest con altra u.i.u. e Via Lecce.

Stima: L'immobile in oggetto costituisce un unico lotto il cui valore, nello stato di fatto in cui si trova, è:

Valore commerciale	=€	70.500,00
Adeguamento e correzioni di stima	=€	<u>-3.500,00</u>
Valore Lotto con arrotondamento	=€	67.000,00



Ritenendo di avere assolto al mandato conferitogli,
il sottoscritto resta a disposizione per ogni
ulteriore chiarimento.

Grato per la fiducia, ringrazia.

Foggia, lì 27 maggio 2024

IL C.T.U.

(geom. Pasquale Michele Alborea)

