



STUDIO TECNICO  
ING. ANTONIO MARCO SALANDRA

## TRIBUNALE DI FOGGIA

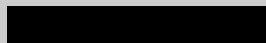
ILL.mo G.E. Dott.ssa Stefania RIGNANESE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 115/2019 R.G.E.

Promossa da



C/



Descrizione Elaborati:

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Scala:

Elaborato n.:

Data:

EL. 01

### Il Tecnico

Ing. Antonio Salandra

S T U D I O T E C N I C O D I I N G E G N E R I A

VIA CAIROLI N° 50/52 – 71036 LUCERA (FG) – Tel:0881/200.347 – Fax:0811/188.0105 – cell.:338.3732511  
email: [ing.salandra@libero.it](mailto:ing.salandra@libero.it)

pec: [antonio.salandra@ingpec.eu](mailto:antonio.salandra@ingpec.eu)



TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa S. RIGNANESE

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 115/19 R.G.E.

*Promossa da*

██

*contro*

████████████████████ + 2

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

RELAZIONE

di

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO



## INDICE DEI CAPITOLI

### ➤ PREMESSA

### ➤ RISPOSTE AI QUESITI

#### 1.0 QUESITO 1

- 1.1. Completezza documenti di cui all'art. 567
- 1.2. Ricostruzione vicende traslative
- 1.3. Corrispondenza dei dati catastali
- 1.4. Sussistenza altre procedure esecutive
- 1.5. Regime patrimoniale del debitore

#### 2.0 QUESITO 2

- 2.1. Identificazione dei beni
- 2.2. Esatta individuazione dei beni

#### 3.0 QUESITO 3

- 3.1. Descrizione analitica dei beni

#### 4.0 QUESITO 4

- 4.1. Stima dei beni
- 4.2. Specificazione delle superfici rilevate

#### 5.0 QUESITO 5

- 5.1. Verifica della comoda separabilità

#### 6.0 QUESITO 6

- 6.1. Individuazione e descrizione del lotto

#### 7.0 QUESITO 7

- 7.1. Stato di possesso dei beni

#### 8.0 QUESITO 8

- 8.1. Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

#### 9.0 QUESITO 9

- 9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

#### 10.0 QUESITO 10



10.1 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni.

10.2 Dichiarazione di agibilità

10.3 Regolarità catastale

**11.0 QUESITO 11**

11.1 Attestato di prestazione energetica

**12.0 QUESITO 12**

12.1 Verifica sussistenza condizioni di cui all'art. 1-quater L. n. 199/2008

**13.0 CONCLUSIONI – Scheda di sintesi**



## ALLEGATI

- A – Ordinanza di nomina
- B – Comunicazioni inizio operazioni peritali
- C – Verbali di sopralluogo
- D – Visure presso la Conservatoria dei RR. II.
- E – Atto di provenienza dei beni
- F – Visure catastali storiche aggiornate
- G – Mappa censuaria
- H – Planimetrie catastali
- I – Documentazione tecnica prodotta dall'U.T.C.
- J – Individuazione fabbricato con ortofoto
- K – Regime patrimoniale del debitore
- L – Doc. amm.re di condominio
- M – Stato di possesso dei beni
- N – Rassegna fotografica
- O – Rilievo Planimetrico del compendio pignorato
- P – Valutazione del Lotto

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^



## 0.0 - PREMESSA

Con comunicazione a mezzo PEC del 13/01/2022 della Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia, il sottoscritto ing. Antonio SALANDRA con studio in Lucera alla via Cairoli n. 52, veniva nominato Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Procedura Esecutiva n. 115/19 R.G.E. Imm. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] + 2; per l'affidamento della quale il sottoscritto prestava giuramento telematico in data 14/02/2022. e dopo il giuramento di rito gli venivano affidati i seguenti quesiti (v. all. A):

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

**1. Controllo completezza documenti di cui all'art. 567, comma 2, cp.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 inadeguati, senza proseguire nelle operazioni di stima.

**1.bis - Ricostruzione 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

In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.

**1.ter – Verifica corrispondenza dei dati catastali** degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso, in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.( In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.)

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



- 1. quinquies – Verifica regime patrimoniale del debitore** gravanti sul medesimo immobile: se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione
- 2. Identificazione dei beni** comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni:
- 2.bis – Esatta individuazione** dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortafoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in .risposta al presente .quesito e corredando la perizia. di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i
- 3. 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
- 4. 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
- 4.- bis – Specificazione delle superfici rilevate** in forma tabellare delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile
- 5. Verifica della comoda separabilità** in caso di 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. Individuazione e descrizione dei lotti** da porre in vendita, indicando per ciascuno ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base

**7. 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

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

(\*) Indichi, in particolare: l'importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso, le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*

**9. Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri** gravanti sui beni, che saranno cancellati o che non risulteranno non opponibili all'acquirente

**10. Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni**, alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione





o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati

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

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

- a. accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, 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 10.9.1967, 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.



Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge: che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi';

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

**12. 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.

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Eseguite le relative indagini catastali e rilevati successivamente i dati e gli elementi necessari per lo svolgimento dell'incarico peritale, verificati i luoghi interessati dalla procedura di espropriazione, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, riportando in essa le relative risultanze e conclusioni.

Dalla descrizione dei beni riportata nell'Atto di Pignoramento relativo alla Proc. Esec. Imm. n. 115/19 si riscontra che sono sottoposti a pignoramento i seguenti immobili:

- 1)- Immobile sito nel Comune di Lucera (FG), alla via Pietro Mascagni n. 8, piano T, avente rendita catastale di€ 98,85 e distinto presso l'Agencia del Territorio di Foggia, così come segue: **foglio 29, particella 4973, sub 13**, categoria C/2, classe 5, consistenza 29 metri quadrati, superficie catastale 33 m.q., unitamente a frutti, accessori e pertinenze dello stesso, nessuna esclusa.
- 2) Immobile sito nel Comune di Lucera (FG), alla via Vincenzo Bellini n. 21, piano 2°, avente rendita catastale di€ 888,31 e distinto presso l'Agencia del Territorio di Foggia, così come segue: **foglio 29, particella 4973, sub 19**, categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale 208 m.q., unitamente a frutti, accessori e pertinenze dello stesso, nessuna esclusa.

*Con provvedimento del G.E. Stefania Rignanese del Tribunale di Foggia del 09/02/2023 veniva dichiarata l'inefficacia parziale del pignoramento ex art. 567, III c. c.p.c. relativamente all'immobile identificato al Foglio 29, p.IIIa 4973, sub 19 e limitatamente a tale bene veniva disposta la **cancellazione della trascrizione del pignoramento.***



<b>Regione</b>	Puglia	<b>Provincia</b>	FG
<b>Indirizzo</b>	via Pietro Mascagni n. 8		
<b>Comune</b>	LUCERA		
<b>Latitudine</b>	41.512759		41°30'45.9"N
<b>Longitudine</b>	15.331654		15°19'54.0"E



Deposito in Lucera (FG) via Pietro Mascagni n. 8 – Piano Terra

### Operazioni peritali

Il sottoscritto dopo aver esaminato gli atti, fissava il sopralluogo in data 30/01/2023 alle ore 15,30, presso gli immobili da periziare, siti in Comune di LUCERA (FG) Via Pietro Mascagni n. 8, piano T, dandone comunicazione al debitore e alla parte creditrice a mezzo PEC. (cfr. All. B).



In tale data il sottoscritto giunto sui luoghi all'ora stabilita, trovava convenuta l'avv. [REDACTED], la quale permetteva l'accesso ai luoghi. Pertanto, il sottoscritto ha proceduto all'ispezione dell'immobile, al suo rilievo e verifica della dotazione impiantistica, alla constatazione del grado di finitura e manutenzione, e dello stato di possesso, effettuando nell'occasione ampia rassegna fotografica. Il tutto secondo i quesiti dell'ill.mo G.E., come riportato nel verbale di sopralluogo (cfr. All. C).

Inoltre il sottoscritto faceva richiesta alla parte debitrice della seguente documentazione in suo possesso: atto di provenienza.

Il sottoscritto, inoltre, eseguiva indagini presso:

- l'Uff. Tecnico del Comune di LUCERA (FG);
- l'Uff. "Stato civile" del comune di LUCERA (FG);
- l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare l'Agenzia del Territorio di Foggia.

#### **DOCUMENTAZIONE ACQUISITA**

- **presso l'Agenzia del Territorio di Foggia**
  - ispezione ipotecaria elenco formalità
  - visura catastale storica per immobile aggiornata
  - estratto di mappa catastale
  - planimetria catastale

per gli immobili al Foglio 29 P.IIa 4973, Sub. 13 oggetto della procedura

- **presso l'Ufficio Tecnico del Comune di LUCERA**
  - Estratto PUG



## RISPOSTE AI QUESITI

### 1.0 QUESITO 1

#### 1.1 Completezza documenti (art. 567, comma 2, cp.c.)

Documentazione presente in atti:

- Certificato ipotecario n.ro FG265606 anno 2019 attestante le risultanze dei registri immobiliari
- Nota di Trascrizione del pignoramento del 15/03/2019 Reg. part. 1814 Reg. gen. 2306

Pertanto la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal legale del creditore procedente è da considerarsi completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

Pertanto la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal legale del creditore procedente è da considerarsi completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

#### 1.2. Ricostruzione vicende traslative

Sulla scorta della suddetta documentazione, riscontrata la continuità storica delle trascrizioni ed accertata la regolarità degli atti di trasferimento e delle relative note di trascrizione, lo scrivente ha individuato la seguente:

### ***CRONISTORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETÀ***

#### ***degli immobili pignorati***

##### ➤ **Immobile F. 29 p.lla 4973 sub 13 - Via P. Mascagni n. 8 – Lucera**

- L'immobile è pervenuto ai coniugi ██████████ nato a Lucera (FG) il 23/02/1941 c.f. TTTMRA41B23E716T e ██████████, nata a Lucera il 21/07/1943 c.f. SCSFLC43L61E716S, per **Atto di Compravendita del 12/09/1978 n. 149022 rep., Notaio**



**Gaetano Maulucci**, trascritto presso l'Ufficio Provinciale -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 28/09/1978 ai nn. 7138/353266, dai fratelli SCOPECE Marcello Beniamino nato a Foggia il 15/02/1951 e SCOPECE Mauro Paolo nato a Foggia il 03/09/1952

Si fa notare che:

Attualmente l'immobile appartiene per ½ di proprietà a [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] il quale ne detiene anche il diritto di abitazione per la quota di 1/1 in virtù di successione testamentaria di [REDACTED], deceduta in data 15/01/2020, trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 18/01/2021 ai nn. 337/274 non opponibile al pignoramento in oggetto in quanto detta trascrizione risulta successivo al pignoramento stesso.

### 1.3 Corrispondenza dei dati catastali

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, i dati catastali degli immobili oggetto della presente relazione, **corrispondono** con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Si precisa che:

nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione gli intestati risultano:

- [REDACTED] nata a [REDACTED]  
diritto di Proprietà ½
- [REDACTED] nato a [REDACTED] diritto  
di Proprietà ½

Attualmente gli intestati risultano



- [REDACTED] nato a [REDACTED], diritto di Abitazione ½
- [REDACTED] nata a [REDACTED], diritto di Proprietà ½
- [REDACTED] nato a [REDACTED], diritto di Proprietà ½

dati derivanti da *SUCCESSIONE TESTAMENTARIA* di [REDACTED] del 15/01/2020  
 Sede FOGGIA (FG) Registrazione Volume 88888 n. 6140 registrato in data 11/01/2021 -  
 Trascrizione n. 274.3/2021

#### 1.4 Sussistenza altre procedure esecutive

Dalle indagini svolte risulta che: **non sussistono** altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

#### 1.5 Verifica regime patrimoniale del debitore

Dai Registri dell'Ufficio Stato Civile del Comune di Lucera (FG) risulta che S [REDACTED] F [REDACTED] B, coniugata con [REDACTED] nato a LUCERA (FG) il 23/02/1941, è morta il 15/01/2020.

(v. All. K).

### 2.0 QUESITO 2

#### 2.1 Identificazione dei beni

##### Dati Catastali

##### A) Immobile Foglio 29 p.la 4973 sub 13 categ. C/2

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	4973	13			C/2	5	29 m <sup>2</sup>	Totale: 33 m <sup>2</sup>	Euro 98,85	Variazione del 28/08/2013 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA PIETRO MASCAGNI n. 8 Piano T			Partita		7353		Mod.58			
Notifica												





### Tipologia

Vano a piano terra adibito a locale deposito.

### Ubicazione

Il bene pignorato è posto al piano terra di una palazzina di sette piani fuori terra, posta tra via Bellini, via Mascagni e via Tasso, in abitato del comune di Lucera (FG), in zona semi-centrale, nei pressi della villa comunale e dell'ospedale, in zona ben servita.

### Accessi

L'immobile ha ingresso dal civico 8 di via Pietro Mascagni.

### Confini

Il Locale confina con via Mascagni, proprietà [REDACTED] per due lati, salvo altri.

## 2.2 Esatta individuazione dei beni

Per l'esatta individuazione dei beni in oggetto si rimanda all'allegato I: "Sovrapposizione delle ortofoto e foto satellitari con le mappe catastali"

## 3.0 QUESITO 3

### 3.1 Descrizione analitica dei beni

#### ➤ LOTTO 3

Il lotto è composto da:

- Locale ad uso deposito posto al piano terra, avente ingresso diretto da via Mascagni.

Il locale è parte di una palazzina edificata tra gli anni 1965 e 1970, composta da sette



piani fuori terra, destinati ad uso abitazione.

#### Caratteristiche strutturali e distributive degli immobili:

- **Caratteristiche strutturali del fabbricato:**

- Struttura: portante in c.a.
- Copertura a terrazzo praticabile.
- Solai del tipo misto in latero-cemento
- Tamponature esterne realizzate in mattoni forati a doppia fodera con paramento esterno in mattoncino facciavista, parzialmente intonacate, al piano terra rivestite con rivestimento in materiale lapideo.
- Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.

- **Composizione interna *Locale d*:**

L'immobile è composto da due vani intercomunicanti, con annesso bagno, per una superficie netta di circa 28,50 mq.

- **Altezza interna utile:** h = 3,05 m

#### Finiture e caratteristiche esterne e interne appartamento

- Pavimenti: piastrelle di gres porcellanato
- Pareti intonacate e pitturate
- Bagno:
  - Rivestimento a parete e a pavimento in piastrelle di gres porcellanato
  - Sanitari: lavabo, vaso
- Infissi esterni (porte e vetrine): telaio in legno, dotati di serrande avvolgibili in lamiera metallica.

(v. rassegna fotografica All. M).



### **Dotazione impiantistica**

- Impianto elettrico parzialmente sottotraccia
- Impianto idrico – fognario

Per l'impianto elettrico il proprietario dell'immobile non ha esibito la certificazione di conformità prevista per legge al C.T.U. che ne aveva fatto espressamente richiesta in occasione del sopralluogo. Pertanto i costi per l'eventuale adeguamento e certificazione degli impianti restano a carico dell'acquirente e forfettariamente quantificati mediante il coefficiente correttivo "b" (vizi occulti). (v. All. Q)

### **Stato di manutenzione e conservazione**

Le indagini e le rilevazioni di tipo ottico, basate sul rilievo diretto/fotografico svolte in situ, hanno consentito allo scrivente di poter valutare lo stato complessivo di manutenzione e conservazione degli immobili come **buono** in relazione all'epoca di costruzione. (v. rassegna fotografica All. M).

## **4.0 QUESITO 4**

### **4.1 Stima dei beni**

La valutazione finale del prezzo di vendita del bene oggetto della presente perizia di stima viene determinato "**A corpo**", cioè il bene è stato valutato considerando l'immobile nella sua globalità.

Per la determinazione del valore a corpo del compendio pignorato, viene preliminarmente effettuata una valutazione parametrica degli immobili facenti parte del compendio pignorato, adottando il metodo sintetico-comparativo, cioè attribuendo ad ogni



immobile, a seconda della sua tipologia, un valore unitario a mq di superficie, prendendo a riferimento beni simili oggetto di recente compravendita. Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi, correggendo il valore ottenuto con dei coefficienti funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso. Il valore di mercato scaturisce da informazioni raccolte presso gli uffici notarili, le agenzie immobiliari e dai dati raccolti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), il quale riporta i prezzi unitari in funzione della superficie lorda, dell'ubicazione e dello stato di conservazione dell'immobile.

Da una attenta analisi del panorama immobiliare presente nel territorio del Comune in cui insistono gli immobili, è emerso che per immobili analoghi a quelli oggetto di stima, i prezzi di mercato, sulla scorta delle vendite effettuate di fatto, sono compresi fra i seguenti valori minimi e massimi:

- **UNITA' DEPOSITO:** min Euro 800,00 al mq - max Euro 1.000,00 al mq, al lordo delle murature di pertinenza.

Traducendo in formula:

$$V = V_m \times S_c \times K$$

dove:

- V è il valore di stima più probabile,
- $V_m$  è il valore di mercato unitario più probabile,
- $S_c$  la superficie commerciale dell'immobile
- K il parametro funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare.



Tutto ciò premesso, dagli accertamenti ed indagini espletate, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'esposizione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, il grado di pregio e conservazione dello stabile, ne consegue che il più probabile prezzo unitario di mercato è di:

- **UNITA' DEPOSITO** (F. 29 - P.la 4973 – sub. 13) **€/mq 950,00**

Per quanto riguarda il parametro K viene univocamente individuato sulla base di coefficienti incrementativi o decrementativi come media aritmetica dei coefficienti di seguito elencati:

- Il Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia eventualmente dotato di ascensore; immobile con ingresso da piano terra.....1,00;
- Il Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile (immobile realizzato non recentemente tra il 1965/1970);.....0,95
- coefficienti di qualità relativo al livello delle rifiniture ed al grado tecnologico (dotazione impiantistica, finiture e loro qualità); finiture di qualità media, coerentemente con la destinazione d'uso dell'immobile .....0,95
- coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile. (v.: par. QUESITO7); L'immobile si presenta allestito per attività di deposito/box , da considerarsi libero .....1,00

Pertanto il valore di K, sostituendo i valori calcolati dei coefficienti, sarà dato da:

$$K = (1,00+0,95+0,95+1,00)/4 = 0,98$$

Applicando i relativi coefficienti di stima si ottiene una superficie commerciale dell'intero lotto di circa **31,50 mq**, di cui 62,00mq superficie lorda a piano terra con altezza interna pari a 3,05mt come indicato nella tabella di seguito:



Tab. 1:

sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	
Unità deposito P.T.	31,50	100%	31,50	950,00	€ 29 925,00	98%	€ 29 176,88
TOTALE	31,50	mq	<b>31,50</b>	mq	<b>€ 29 925,00</b>		<b>€ 29 176,88</b>

Il calcolo della “superficie commerciale”, è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Al valore di stima abbattuto del coeff. correttivo (a) vengono applicati ancora tre coefficienti correttivi (b), (c) e (d) che tengono in conto, forfettariamente di:

- coefficiente correttivo (b) per vizi occulti, quote condominiali insolute e difformità catastali, i cui costi restano a carico dell’acquirente. Nel caso in esame, per il coefficiente correttivo (b), si considera una percentuale pari al 5%, per un totale complessivo di circa € 1.496,25 così ripartito:
  - **vizi occulti:** si considera una percentuale pari al 0,5%;
  - **quote condominiali insolute:** si considera forfettariamente una percentuale pari al 0,5%; (v. All.L)
  - **difformità catastale:** si considera forfettariamente una percentuale pari al 4%; per l’aggiornamento catastale.
- coefficiente correttivo (c) per eventuale **mancanza di agibilità ed eventuale difformità urbanistica** i cui costi restano a carico dell’acquirente. Nel caso in esame, per il coefficiente correttivo (b), si considera una percentuale pari al 10%, per un totale complessivo di circa € 2.917,69, in quanto l’immobile risulta dotato di agibilità (v. par.



10.2) ma l'attuale distribuzione interna non risulta conforme alle planimetrie progettuali e catastali:

- **mancanza di agibilità:** immobile dotato di certificato di abitabilità, pertanto non si considera alcuna percentuale riduttiva;
- **difformità urbanistica:** si considera forfettariamente una percentuale pari al 10%; relativa ai costi per la regolarizzazione urbanistica della diversa distribuzione interna rilevata all'atto del sopralluogo rispetto a quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate al progetto assentito.

➤ coefficiente correttivo (d) relativo al **grado tecnologico ed efficienza degli impianti presenti** per eventuale **mancanza certificazioni conformità e manutenzione periodica:** si considera una percentuale pari al 1,00%, per un totale complessivo di circa € 299,25.

Pertanto ne scaturisce che il più probabile valore di mercato a corpo totale dell'immobile sia di **€ 24.700,00** come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" e di seguito sinteticamente riportato (All. O).

Tab. 2

**VALUTAZIONE LOTTO 1**  
Deposito (F.29 p.la 4973 sub.13 - Cat. C/2)

sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	coeff. correttivo per vizi occulti, quote condominiale insolute, difformità Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità Urbanistica (c)	coeff. Correttivo per grado tecnologico ed efficienza impianti presenti correttivo per presenza certificazioni conformità e manutenzione (d)	VALORE ULTIMO abbattuto	
Unità deposito P.T.	31,50	100%	31,50	950,00	€ 29 925,00	98%	€ 29 176,88	95%	90%	99%	€ 24 696,77
<b>TOTALE</b>	31,50	mq	<b>31,50</b>	mq	<b>€ 29 925,00</b>		<b>€ 29 176,88</b>				<b>€ 24 696,77</b>
<b>VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimenti correttivi)</b>						<b>€ 29 925,00</b>					
<b>VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)</b>						<b>€ 29 176,88</b>					
<b>VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)+(d)</b>						<b>€ 24 696,77</b>					
<b>VALORE FINALE DEL LOTTO A CORPO</b>						<b>€ 24 700,00</b>					



Pertanto ne scaturisce che il valore finale del Lotto, risulta:

<b>LOTTO UNICO .....€ 24.700,00</b>
-------------------------------------

#### 4.2 Specificazione delle superfici rilevate

- Vano n.1 deposito a Piano Terra .....19,00 mq
  - Vano n.2 deposito a Piano Terra .....7,50 mq
  - Wc (Piano Terra).....2,00 mq
- totale .....28,50 mq

#### 5.0 QUESITO 5

##### 5.1 Verifica della comoda separabilità

Nel caso in esame l'intera proprietà è in capo al debitore.

Si fa notare infatti che la denuncia di successione del 18/01/2021 nn. 337/274 risulta essere successiva alla trascrizione del pignoramento del 15/03/2019 nn. 2306/1814 pertanto a questo non opponibile.

#### 6.0 QUESITO 6

##### 6.1 Individuazione e descrizione del lotto

#### ➔ LOTTO

Il lotto è composto da:

- Locale ad uso deposito in piano terra, facente parte di uno stabile condominiale di sei piani fuori terra, avente accesso diretto dal civico n. 8 di via Pietro Mascagni in comune di Lucera (FG).





Il locale è composto da due vani, con annesso bagno, per una superficie netta di circa 28,50 mq, confinante con via Pietro Mascagni, proprietà [REDACTED] B [REDACTED] salvo altri.

Applicando i relativi coefficienti di stima si ottiene una superficie commerciale di circa 31,50 mq, censita in NCEU del Comune di Lucera al foglio 29 particella 4973 sub.13, Via Pietro Mascagni n. 8 , P. T, cat. C/2 cl.5 consistenza 29 m<sup>2</sup>, Sup. catastale totale: 33 m<sup>2</sup>, R.C. Euro 98,85.

<b>Prezzo base d'asta del LOTTO € 24.700,00</b>
---

determinati come specificato negli allegati "Valutazione del Lotto" (All. O - Lotto1).

## 7.0 QUESITO 7

### 7.1 Individuazione dello stato di possesso dei beni

Ad oggi gli immobili oggetto della presente procedura appartengono a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] diritto di Abitazione ½
- [REDACTED] nata a [REDACTED] diritto di Proprietà ½
- [REDACTED] nato a L [REDACTED] diritto di Proprietà ½

in virtù di successione testamentaria di [REDACTED], deceduta in data 15/01/2020, trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 18/01/2021 ai nn. 337/274 non opponibile al pignoramento in oggetto in quanto



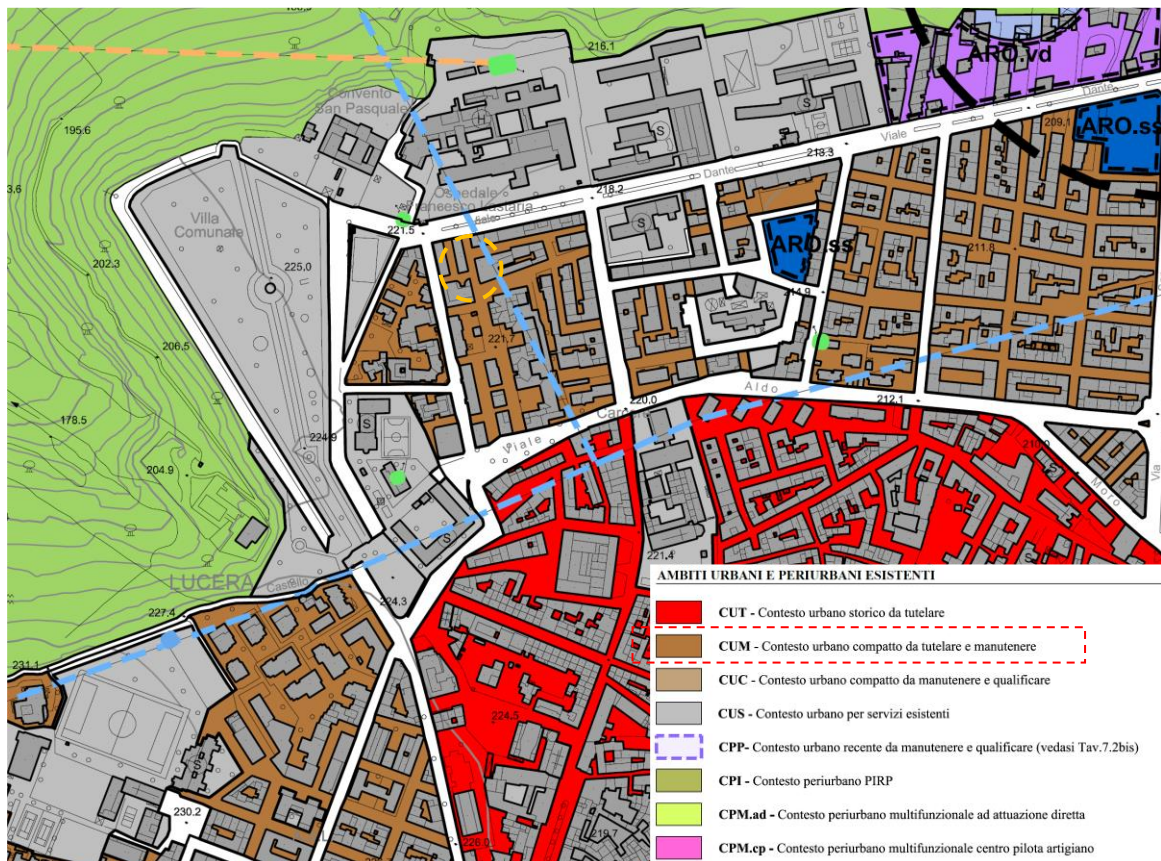
detta trascrizione risulta successiva al pignoramento stesso.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta in possesso del proprietario sig. ██████████ che lo usa come deposito.

## 8.0 QUESITO 8

### 8.1 Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

- I vincoli previsti dalle NTA per la in zona CUM - Contesto urbano compatto da tutelare e mantenere del vigente P.U.G. approvato con Deliberazione C.C. 15/11/2016, n. 76.



### Art. 26.2 - CUM - Contesto urbano compatto da tutelare e mantenere

1. Sono contesti totalmente edificati, definiti "tessuti urbani compatti" dal DRAG ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini, prevalentemente, di insediamento residenziale.

La parte strutturale del PUG, ne ha individuato il perimetro e persegue il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali anche attraverso specifici indirizzi e direttive, finalizzati



al miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, alla qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, alla equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili.

Il contesto comprende le aree in cui l'edificazione è avvenuta secondo gli studi particolareggiati della zona 2 di espansione residenziale (di completamento), sottozona m, del PRG, "assimilabili a zone di tipo B e quindi perfettamente inquadrabili nello spirito della circolare n. 344 della 4/5/1972 dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica e ai LL.PP. di Bari, contenete istruzioni per l'applicazione del D.M. 1444/1968 artt. 7 e 9 per le zone omogenee di tipo B"

Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso e per il trasporto merci, e quelle attività industriali/artigianali che, ancorché non in contrasto con quanto sopra scritto, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della ASL competente e dell'UTC, siano ritenute incompatibili con la residenza in quanto generatrici di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari.

#### 2. Nei CUM:

- vanno valutate attentamente ulteriori densificazioni (date le densità edilizie abbastanza elevate), e di contro va perseguita la conservazione degli equilibri raggiunti;
- vanno valutati singolarmente i fenomeni di terziarizzazione, per valutarne il carico urbanistico conseguente (mobilità e parcheggi);
- è indispensabile potenziare la quantità e la fruibilità del verde urbano e dei servizi in genere;
- le eventuali zone interstiziali o di margine dimesse presenti, degradate o sottoutilizzate, sono da sottoporre a processi di riqualificazione.
- va comunque favorita la qualificazione funzionale ed edilizia, attraverso interventi di recupero e completamento, nonché attraverso il cambio della destinazione d'uso, compatibilmente con le caratteristiche specifiche dei contesti stessi.

#### 3. Interventi consentiti

- a. Il PUG prevede la conferma delle strutture urbane esistenti nei casi in cui queste presentino accettabili caratteristiche formali e caratteristiche funzionali conformi all'ordinamento vigente; conseguentemente, consente interventi di completamento e/o rinnovamento edilizio.
- b. Il PUG invece consente la sostituzione integrale oppure parziale degli edifici e/o la ristrutturazione urbanistica nei casi in cui le strutture urbane esistenti non presentino accettabili caratteristiche formali e caratteristiche funzionali non conformi all'ordinamento vigente; conseguentemente, consente i relativi interventi di rinnovo edilizio in modo diretto (permesso di costruire).
- c. Ogni intervento, sia di nuovo edificato, sia di completamento e/o miglioramento dell'esistente, deve essere conforme alla vigente legislazione sia per le caratteristiche interne delle singole unità abitative sia per i rapporti esterni con l'edificato conterminante esistente.
- d. Negli interventi di recupero, e cioè di manutenzione straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente non conformi alla normativa vigente all'epoca della loro costruzione.

#### 4. Modalità di intervento

L'intervento edilizio diretto è subordinato al rilascio del "permesso di costruire" (Pdc) o di altro titolo edilizio ai sensi della normativa vigente. Si concretizza con la edificazione su singoli lotti liberi o con la esecuzione di interventi edilizi su edifici esistenti nel rispetto delle norme generali degli articoli precedenti.

Nel CUM l'intervento edilizio diretto può assumere le seguenti tipologie:

- a) intervento di manutenzione straordinaria;
- b) intervento di restauro e/o recupero conservativo;
- c) intervento di ristrutturazione edilizia;
- d) intervento di completamento edilizio (**ampliamenti, sopraelevazioni**);
- e) intervento di nuova costruzione nelle aree libere;
- f) intervento di completamento urbanistico;

Negli edifici sottoposti a tutela architettonica o ambientale, gli interventi di manutenzione, comprese le opere interne ex art.26 della legge n.47/1985, devono essere, a fini di tutela, oggetto della procedura della



autorizzazione edilizia.

Ogni intervento edilizio nel CUM, non deve determinare il formarsi di alcuna barriera architettonica negli spazi pubblici o di uso pubblico. In particolare è assolutamente vietato impegnare (in toto o in parte) le sedi dei marciapiedi su strada con rampe o gradini per accedere a piani interrati/seminterrati o rialzati.

5.-Al fine di evitare una troppo rigida zonizzazione e specializzazione funzionale e di consentire la formazione di un ambiente abitativo integrato, sono ammesse, nei CUM, costruzioni destinate in tutto o in parte a servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività commerciali al minuto, amministrative, bar, ristoranti, uffici pubblici e privati, studi professionali, locali per il tempo libero e lo spettacolo, attrezzature ricettive, laboratori artigianali purché non producano rumori molesti o esalazioni nocive, ed in genere tutte le attività che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

- Unità operativa minima:  $U_m$  = area di proprietà, che diventa  $S_f$
- Modalità attuativa: intervento edilizio diretto
- Indice di fabbricabilità fondiario massimo:  $I_{ff} \leq 5,00$  mc/mq per i soli interventi su suoli liberi (alla data di approvazione del piano).
- Altezza massima: 14,50 ml; non sono consentite deroghe per la costruzione oltre il 4° piano fuori terra di piani arretrati, piani attici e similari; l'altezza max consentita sarà con la strada prospiciente nel rapporto 1,5; sono consentiti arretramenti dal fino stradale solo dal primo piano in poi mentre resta vincolato il piano terra al rispetto degli allineamenti esistenti; per i risvolti su strade più strette la maggiore altezza potrà essere mantenuta nel risvolto per una profondità max pari a mt. 12; nella determinazione delle altezze dei singoli piani dovranno tenersi in debito conto le altezze delle costruzioni confinanti nel senso che dovrà tendersi ad un decoroso livellamento delle altezze.
- Volumi tecnici o sovrastrutture: limitati unicamente al torrino della scala, al torrino dell'ascensore e all'eventuale sottotetto non praticabile (il piano di imposta della gronda non dovrà superare il piano **estradosale** del solaio di soffittatura più di trenta cm.).
- Distanza dalle strade: secondo allineamenti esistenti
- Distanza dai confini degli edifici:  $D_c > H \times 0,5$  con il minimo di 5,00 m; oppure nulla nel caso di costruzioni in aderenza;
- Distanza tra i fabbricati:  $D_f$  il distacco tra edifici con pareti (finestate o non) prospicienti spazi esterni ed interni (pubblici o privati) sarà in ogni caso tale da assicurare un valore del rapporto tra l'altezza del fabbricato più alto e la larghezza dello spazio pari ad un massimo di 1,5 con distacco minimo pari a ml. 5 (cinque); per i soli interventi su suoli liberi alla data di approvazione del piano la distanza minima  $D_f$  tra fabbricati è pari ad un minimo di ml 10,00 oppure nulla in caso di costruzione in aderenza.
- Parcheggi privati:  $P > 1$  mq ogni 10 mc;
- Non sarà consentito il rilascio degli atti abilitativi per quei fabbricati ai quali non sarà possibile allacciarsi alla rete fognante cittadina.

## 9.0 QUESITO 9

### 9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

Sugli immobili al F. 29 p.lla 4973 sub 13 oggetto della presente Proc. Esec. Immobiliare gravano le seguenti formalità:

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto** presso l'Ufficio Provinciale di Foggia-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il **15/03/2019 ai nn.**



2306/1814, a favore di [REDACTED] nata a Lucera il 02/01/1948 c,f,  
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota 1/1, contro i signori  
[REDACTED], nato a [REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED] nata a [REDACTED] per il diritto di  
proprietà per la quota di ½ ciascuno

- **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il **18/01/2021** ai nn. **337/274**, a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½ e [REDACTED], nato a Lucera il 23/02/1941, C.F. [REDACTED] per il diritto di abitazione per la quota di 1/1.

(v. All. C).

## 10.0 QUESITO 10

### LOTTO UNICO

- **Deposito** (Foglio 29 - P.lla 4973 – sub. 13 – Cat.C/2)

### 10.1 Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni

Gli immobili in oggetto sono parte di un fabbricato edificato in abitato del comune di Lucera e ricadono in zona **CUM - Contesto urbano compatto da tutelare e mantenere** del vigente P.U.G. approvato con Deliberazione C.C. 15/11/2016, n. 74.

Il maggior complesso edilizio è stato realizzato in ditta [REDACTED]  
[REDACTED] via Bellini - via P. Mascagni - via Torquato Tasso in virtù di **Licenza Edilizia n.1972 del 14/04/1966**, relativa alla realizzazione di stabile per civile abitazione con struttura in c.a



formato da piano terra, adibito a box e attività commerciali, piano primo, secondo, terzo quarto, quinto e sesto adibite a civile abitazione.

Il maggior complesso edilizio risulta dotato di Certificato di Abitabilità, rilasciato da Comune di Lucera in data 28/03/1967, relativo al piano terra e ai piani 1<sup>^</sup>, 2<sup>^</sup>, 3<sup>^</sup>, 4<sup>^</sup>, 5<sup>^</sup> e 6<sup>^</sup>, adibiti ad abitazione.

Dal raffronto comparativo tra la planimetria di progetto, la planimetria catastale in atti al F. 29 p.la 4973 sub 13 e lo stato attuale dei luoghi, all'atto del sopralluogo, si rileva che l'immobile in oggetto ha subito delle modifiche per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni rispetto sia alla planimetria catastale che alle planimetrie di cui al progetto assentito; per tali variazioni non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia presso l'UTC di Lucera e pertanto per la regolarizzazione urbanistica e catastale della situazione di fatto bisogna procedere alla presentazione di una SCIA/CILA in sanatoria ai sensi del testo unico per l'edilizia, DPR 380/01, i cui costi sono stati forfettariamente conteggiati nella valutazione di stima attraverso il "coefficiente correttivo c" (v. All. P)

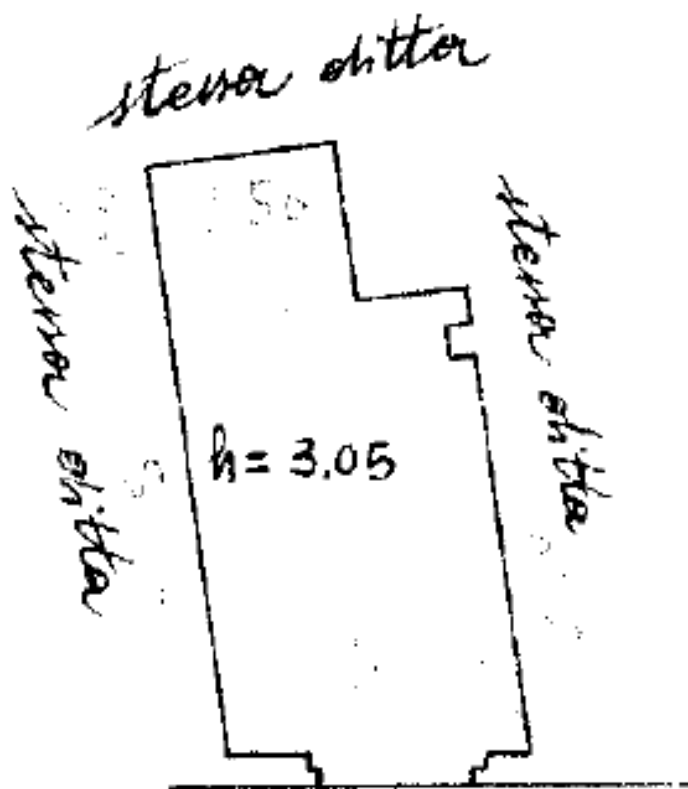


Figura 1: planimetria catastale in atti abbinata al sub 13 della p.la 4973 F.29



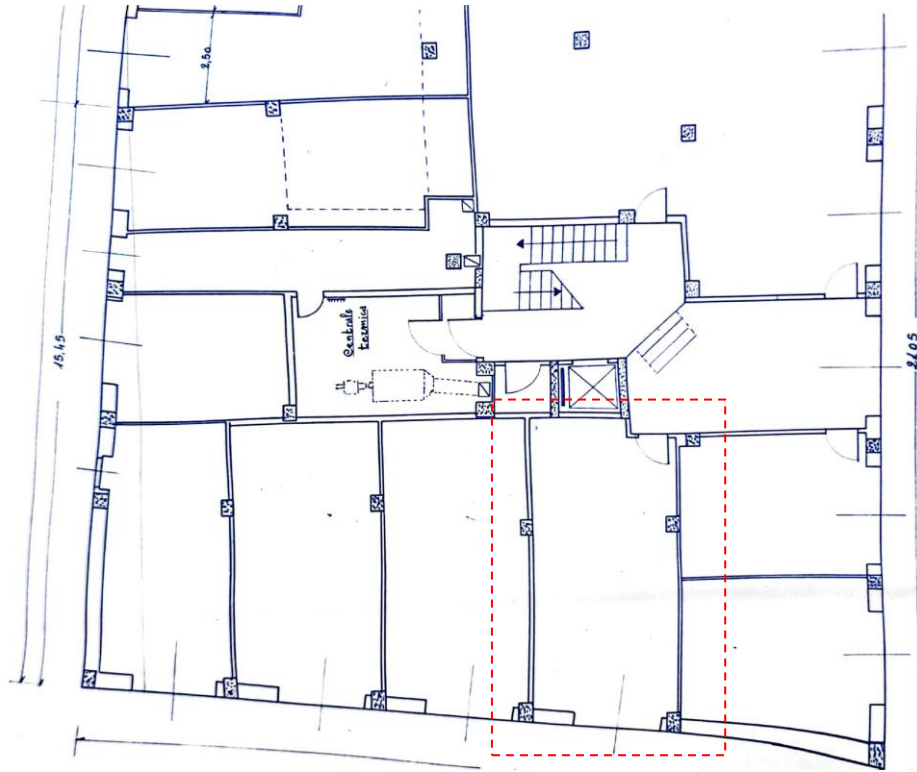


Figura 2: planimetria allegata alla Licenza Edilizia n.1972 del 14/04/1966

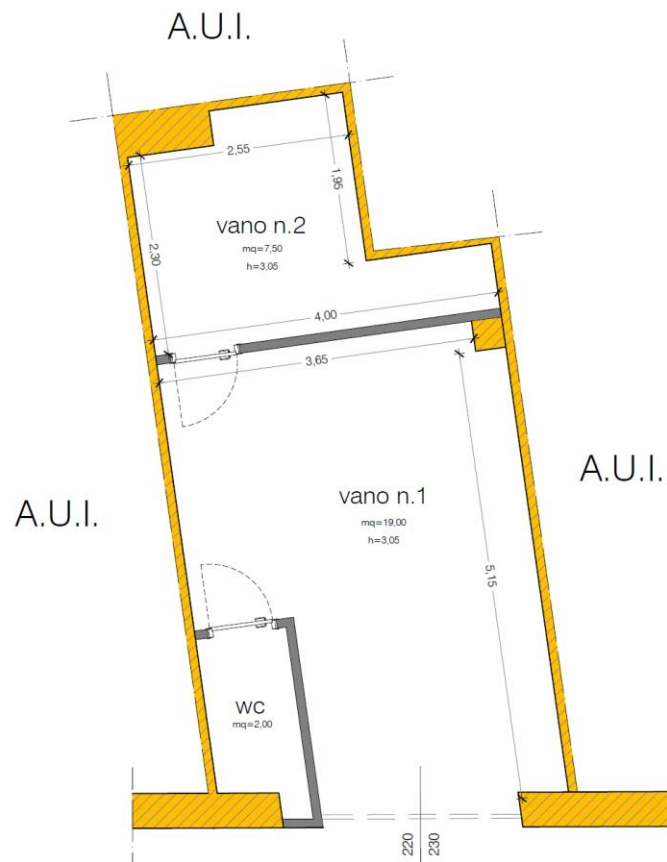


Figura 3: situazione planimetrica attuale (all'atto del sopralluogo)



## 10.2 Certificato di Agibilità/Abitabilità

- Il maggior complesso edilizio risulta dotato di Certificato di Abitabilità, rilasciato da Comune di Lucera in data 28/03/1967, relativo al piano terra e ai piani 1<sup>^</sup>, 2<sup>^</sup>, 3<sup>^</sup>, 4<sup>^</sup>, 5<sup>^</sup> e 6<sup>^</sup>, adibiti ad abitazione.

DICHIARA E CERTIFICA

che la casa sita in via 3<sup>o</sup>trav.Via E.Cavalli-I<sup>o</sup>trav.Viale Lastaria-Via Tasso è composta di:

I)PIANO TERRA	vani	utili	Tre	accessori	Due	3 <sup>o</sup> trav.Via E.Cavalli n.19
"	"	"	Uno	"	===	depos.I <sup>o</sup> trav.Viale Lastaria n.2
"	"	"	Uno	"	===	I <sup>o</sup> trav.Viale Lastaria n.4
"	"	"	Uno	"	===	" " " n.6
"	"	"	Uno	"	===	depos. Via "Tasso n.12
"	"	"	Uno	"	===	" " " n.14
"	"	"	Uno	"	===	" " " n.16
"	"	"	Uno	"	===	" " " n.18
"	"	"	Uno	"	===	" " " n.20
"	"	"	Uno	"	===	" " " n.22
"	"	"	Uno	"	===	" " " n.24
"	"	"	Uno	"	===	" " " n.26
"	"	"	Uno	"	===	" " " n.30

## 10.3 Regolarità catastale

Da ricerche svolte presso l'Agenda del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di Foggia l'immobile risulta regolarmente accatastrato, tuttavia tra i dati catastali e lo stato di fatto dell'immobile vi sono le seguenti discordanze:

- Planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi

Pertanto risulta necessario eseguire un aggiornamento della planimetria catastale successivamente alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile, i cui costi sono stati decurtati dal valore dell'immobile attraverso il "coefficiente b" e sono forfettariamente posti a carico della parte acquirente.

## 11.0 QUESITO 11

### 11.1 Attestato di prestazione energetica

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di LUCERA (FG), il sottoscritto





CTU, non ha rinvenuto certificati relativi agli "Attestati di Prestazione Energetica" per l'immobile riportato al Foglio 29 - P.Illa 4973 – sub. 13, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) tuttavia si precisa che la certificazione energetica è obbligatoria per tutte le categorie di edifici definite dall'articolo 3 del DPR 412/93:

- E.1 Edifici di tutte le tipologie adibiti a residenza e assimilabili;
- E.2 Edifici adibiti a residenze collettive, a uffici e assimilabili;
- E.3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili;
- E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili;
- E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili;
- E.6 Edifici adibiti ad attività sportive;
- E.7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;
- E.8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.

Le costruzioni per le quali non è obbligatorio presentare l'APE sempre indicate dall'art.3 comma 3 del D. Lgs 192/2005, sono:

- fabbricati isolati che presentano una superficie inferiore ai 50 mq,
- edifici industriali e artigianali,
- tipologie di edifici agricoli/rurali non residenziali e senza impianto di climatizzazione,
- strutture non classificate sulla base della destinazione d'uso, che non prevedono l'installazione di impianti di climatizzazione,
- edifici utilizzati per attività religiose,
- ruderi e fabbricati in costruzione al rustico o in stato di scheletro strutturale.
- La certificazione energetica è obbligatoria nelle casistiche precedentemente indicate per tutte le categorie di edifici definite dall'articolo 3 del DPR 412/93. Vediamole:

**Pertanto l'immobile riportato al Foglio 29 - P.Illa 4973 – sub. 13, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), rientra tra le costruzioni per le quali non è obbligatorio presentare l'APE come indicate dall'art.3 comma 3 del D. Lgs 192/2005.**

*Lucera, settembre 2023*

Firma del C.T.U.



*Antonio Salandra*



## Tabella riepilogativa

### LOTTO UNICO

<b>Tipologia</b>	<b>Locale ad uso deposito</b> in piano terra
<b>Descrizione degli immobili</b>	<p>Locale deposito avente un unico ingresso diretto dalla strada, composto da due vani intercomunicanti, con annesso bagno, facente parte di una palazzina edificata tra gli anni 1965 e 1970, composta da sei piani fuori terra,</p> <p><b>Caratteristiche del fabbricato</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Struttura: portante in c.a.</li> <li>- Copertura a terrazzo praticabile.</li> <li>- Solai del tipo misto in latero-cemento</li> <li>- Tamponature esterne realizzate in mattoni forati a doppia fodera con paramento esterno in mattoncino facciavista, parzialmente intonacate, rivestite al piano terra con materiale lapideo.</li> <li>- Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.</li> </ul>
<b>Composizione immobile</b>	<p>L'immobile è composto da due vani intercomunicanti, con annesso bagno, per una superficie netta di circa 28,50 mq,.</p> <p>Altezza interna utile: h = 3,05 m</p>
<b>Finiture</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pavimenti: piastrelle in gres porcellanato</li> <li>• Pareti intonacate e pitturate</li> <li>• Bagno: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rivestimento a parete e a pavimento in piastrelle di ceramica</li> <li>- Sanitari: lavabo, vaso,</li> </ul> </li> <li>• Infissi interni (porte): in legno tamburato.</li> <li>• Infissi esterni (porta-finestra): in legno, dotati di vetro e serranda avvolgibile in lamiera metallica.</li> </ul>
<b>Dotazione impiantistica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Impianto elettrico parzialmente sottotraccia</li> <li>- Impianto idrico – fognario</li> </ul>
<b>Stato di Manutenzione e Conservazione</b>	<b>buono</b>
<b>Ubicazione accessi</b>	L'immobile è posto al piano terra di una palazzina di sei piani fuori terra posto tra le vie Bellini – Mascagni - Tasso, in abitato del comune di Lucera(FG), in zona semi-centrale, ed ha ingresso dal civico 8 di via Mascagni
<b>Confini</b>	Il Locale confina con via Mascagni, e altrui proprietà per due lati.



Dati catastali	NCEU del Comune di Lucera (FG) al foglio 29 particella 4973 sub.13, cat.C/2 cl.5 cons. 29 mq, superficie catastale totale 33 mq, r.c. Euro 98,85, via Mascagni n. 8; Piano T
Proprietari	<p>██████████ nato a ██████████ T Proprietà ½</p> <p>██████████ nata a L ██████████ S Proprietà 1/2</p>
Titolo di Provenienza	atto di compravendita del 12/09/1978 n. 149022 rep., Notaio Gaetano Maulucci, trascritto presso l'Ufficio Provinciale -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 28/09/1978 ai nn. 7138/353266
Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente	- <b>Vincoli previsti dalle NTA</b> per la Zona CUM - Contesto urbano compatto da tutelare e mantenere del vigente P.U.G. approvato con Deliberazione C.C. 15/11/2016, n. 76
Iscrizioni Trascrizioni	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>PIGNORAMENTO</b> trascritto a Lucera il 15/03/2019 ai nn. 2306/1814.</li> <li>• <b>DENUNCIA DI SUCCESSIONE</b> trascritto a Lucera il 18/01/2021 ai nn. 337/274,</li> </ul>
Stato di possesso e occupazione	l'immobile risulta in possesso del proprietario sig. ██████████ e da questi utilizzato come deposito.
Regolarità Edilizio - Urbanistica	<p>Il fabbricato di cui gli immobili in oggetto sono parte è stato edificato in Zona CUM - Contesto urbano compatto da tutelare e mantenere del vigente P.U.G., in virtù di:</p> <p>- <b>Licenza Edilizia n.1972 del 14/04/1966</b> rilasciata dal Comune di Lucera</p> <p><b>Difformità:</b> diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale e alle planimetrie di progetto; per le quali non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia. ( v. paragrafo 10.1)</p>
Conformità Catastale	<p>- immobile regolarmente accatastato</p> <p>Difformità: Planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi</p>
Agibilità	Certificato di Abitabilità, rilasciato da Comune di Lucera in data 28/03/1967, relativo al piano terra e ai piani 1 <sup>^</sup> , 2 <sup>^</sup> , 3 <sup>^</sup> , 4 <sup>^</sup> , 5 <sup>^</sup> e 6 <sup>^</sup>
Superficie commerciale complessiva	<b>Locale deposito in piano terra:</b> superficie commerciale di circa 31,50 mq, superficie netta, 28,50 mq
Valore di stima del LOTTO 3	<b>€ 24.700,00</b>

Lucera, settembre 2023

  
 Firma del C.T.U.  
 Dott. Ing. Antonio SALANDRA





STUDIO TECNICO  
ING. ANTONIO MARCO SALANDRA

## TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa Stefania RIGNANESE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 115/2019 R.G.E.

Promossa da

[REDACTED]

C/

[REDACTED]

Descrizione Elaborati:

- ALLEGATI ALLA PERIZIA TECNICA D'UFFICIO (All. 2/2)

Scala:

Elaborato n.:

Data:

EL. 03

### Il Tecnico

Ing. Antonio Salandra

  
*Antonio Salandra*

S T U D I O T E C N I C O D I I N G E G N E R I A

VIA CAIROLI N° 50/52 - 71036 LUCERA (FG) - Tel:0881/200.347 - Fax:0811/188.0105 - cell.:338.3732511  
email: [ing.salandra@libero.it](mailto:ing.salandra@libero.it)

pec: [antonio.salandra@ingpec.eu](mailto:antonio.salandra@ingpec.eu)



# TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa S. RIGNANESE

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 115/2019 R.G.E.

Promossa da

████████████████████

C/

████████████████

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

ALLEGATI (2/2)

- L – Rassegna fotografica;
- M – Rilievo Planimetrico del compendio pignorato;
- N – Valutazione di ciascun lotto.



TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa S. RIGNANESE

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 115/2019 R.G.E.

Promossa da

████████████████████

C/

████████████

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

ALLEGATO M

RASSEGNA FOTOGRAFICA









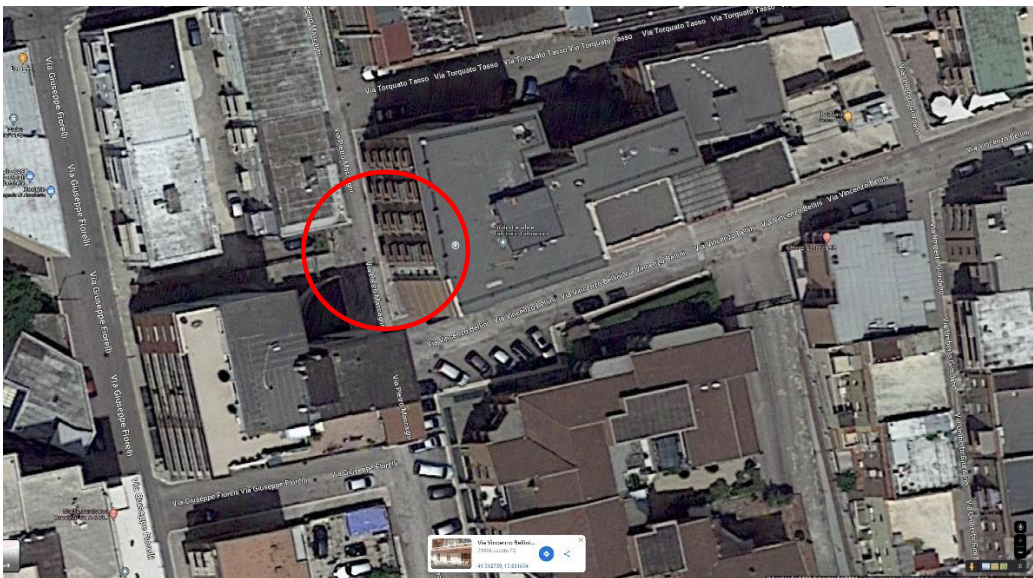
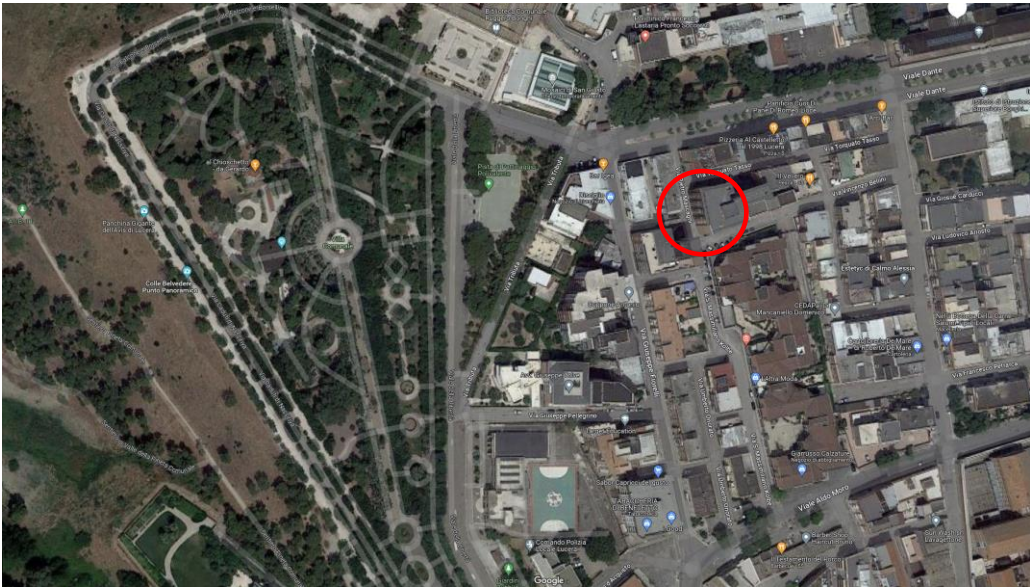


Figura 3: Unità Deposito in Lucera (FG) via Pietro Mascagni n. 8 angolo via Bellini – Piano Terra -







Figura 4: Unità Deposito in Lucera (FG) via Pietro Mascagni n. 8 angolo via Bellini – Piano Terra -





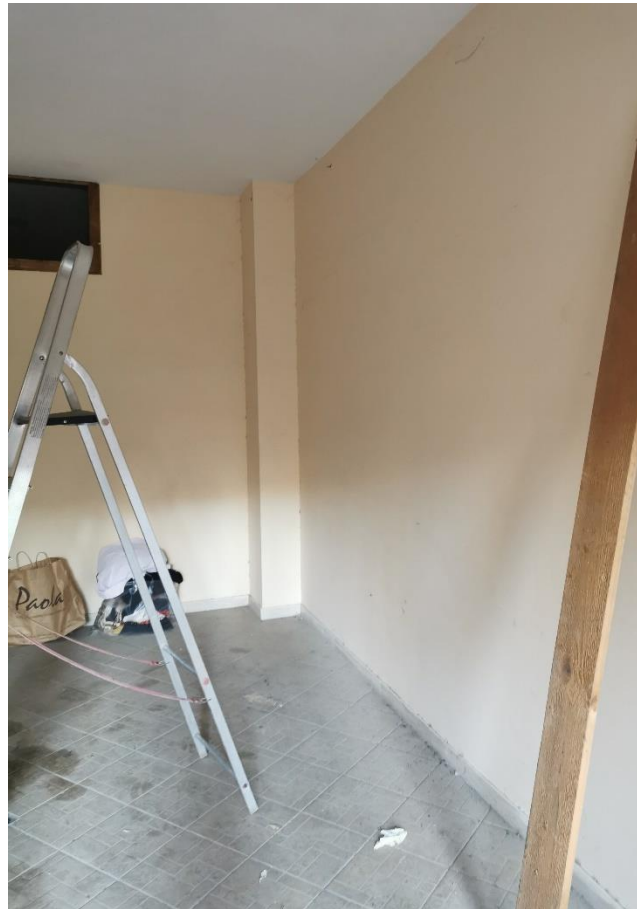


Figura 5: Unità Deposito in Lucera (FG) via Pietro Mascagni n. 8 angolo via Bellini – Piano Terra -



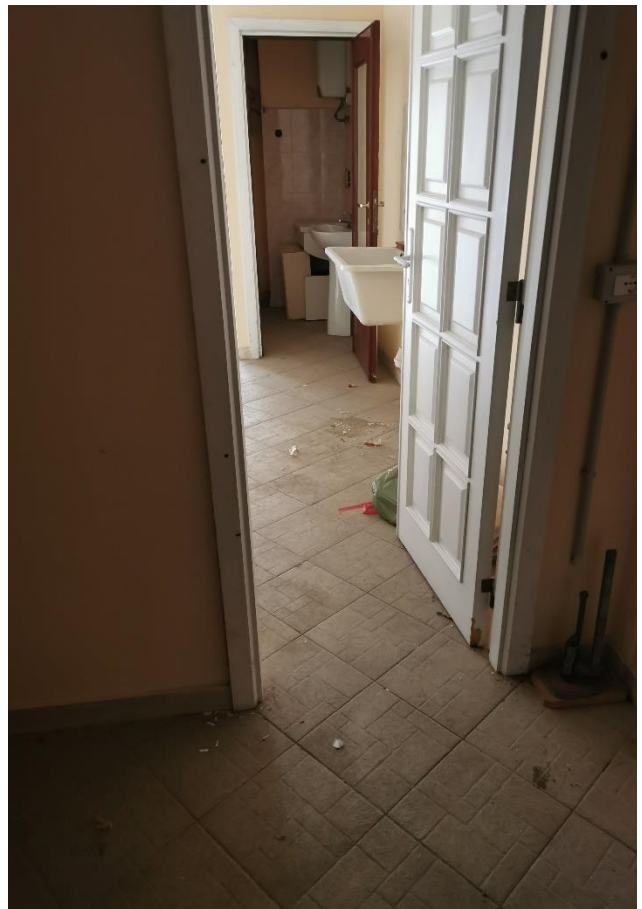
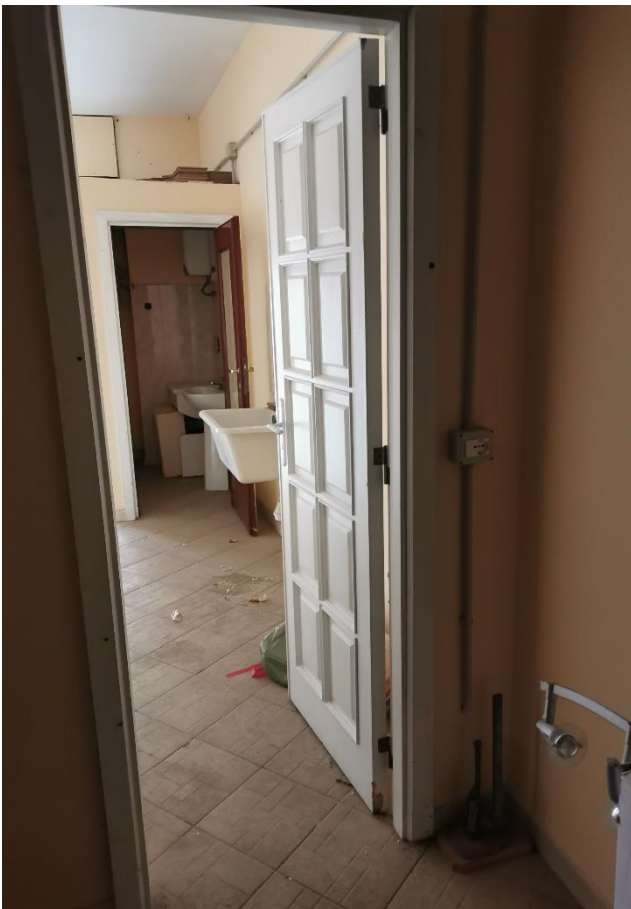


Figura 6: Unità Deposito in Lucera (FG) via Pietro Mascagni n. 8 angolo via Bellini – Piano Terra -





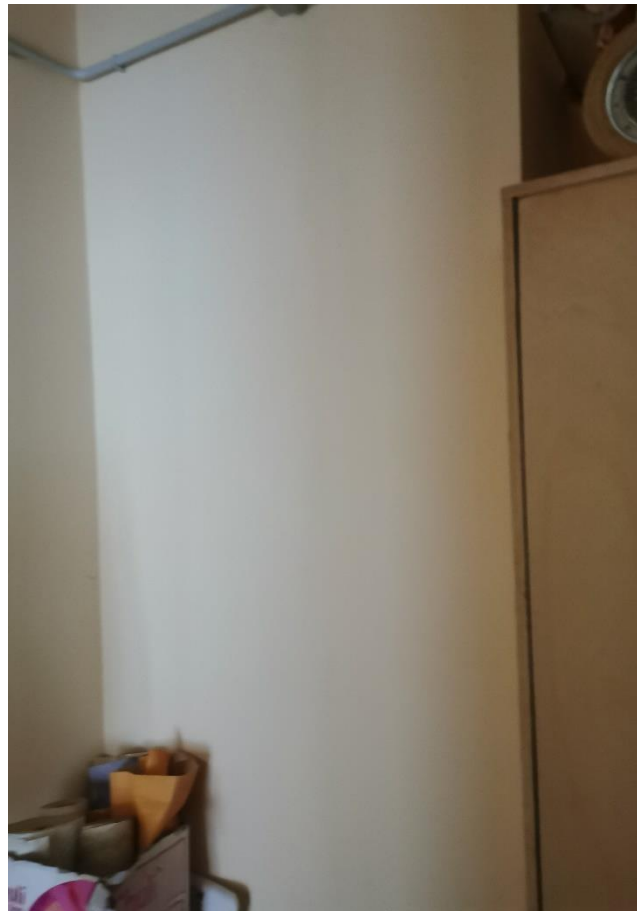
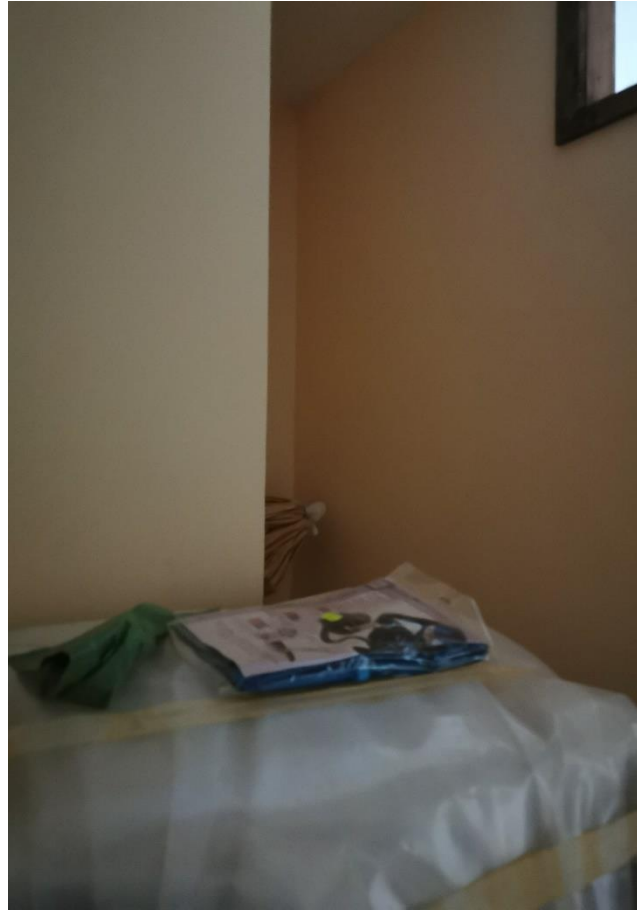


Figura 7: Unità Deposito in Lucera (FG) via Pietro Mascagni n. 8 angolo via Bellini – Piano Terra -



TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa S. RIGNANESE

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 115/2019 R.G.E.

Promossa da

████████████████████

C/

████████████████

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

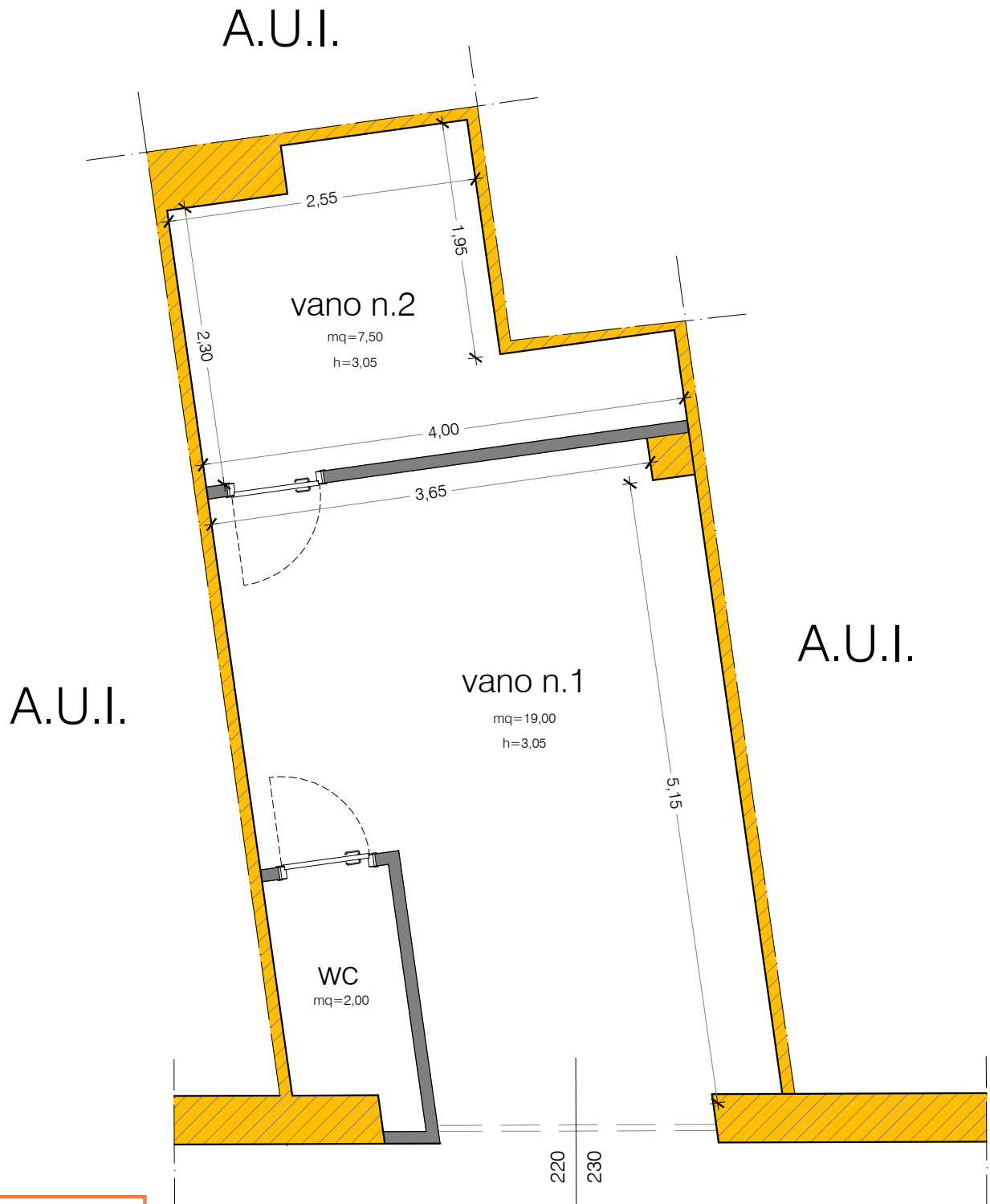
ALLEGATO N

RILIEVO PLANANIMETRICO  
DEL COMPENDIO PIGNORATO



# PIANO TERRA

via Pietro Mascagni n. 8, Lucera (FG)



PIANO TERRA  
F.29 p.Ila 4973 sub. 13  
DATI METRICI:  
Sup. Lorda App.: mq. 31,50  
Sup. Netta App.: mq. 28,50



TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa S. RIGNANESE

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 115/2019 R.G.E.

Promossa da

████████████████████

C/

████████

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

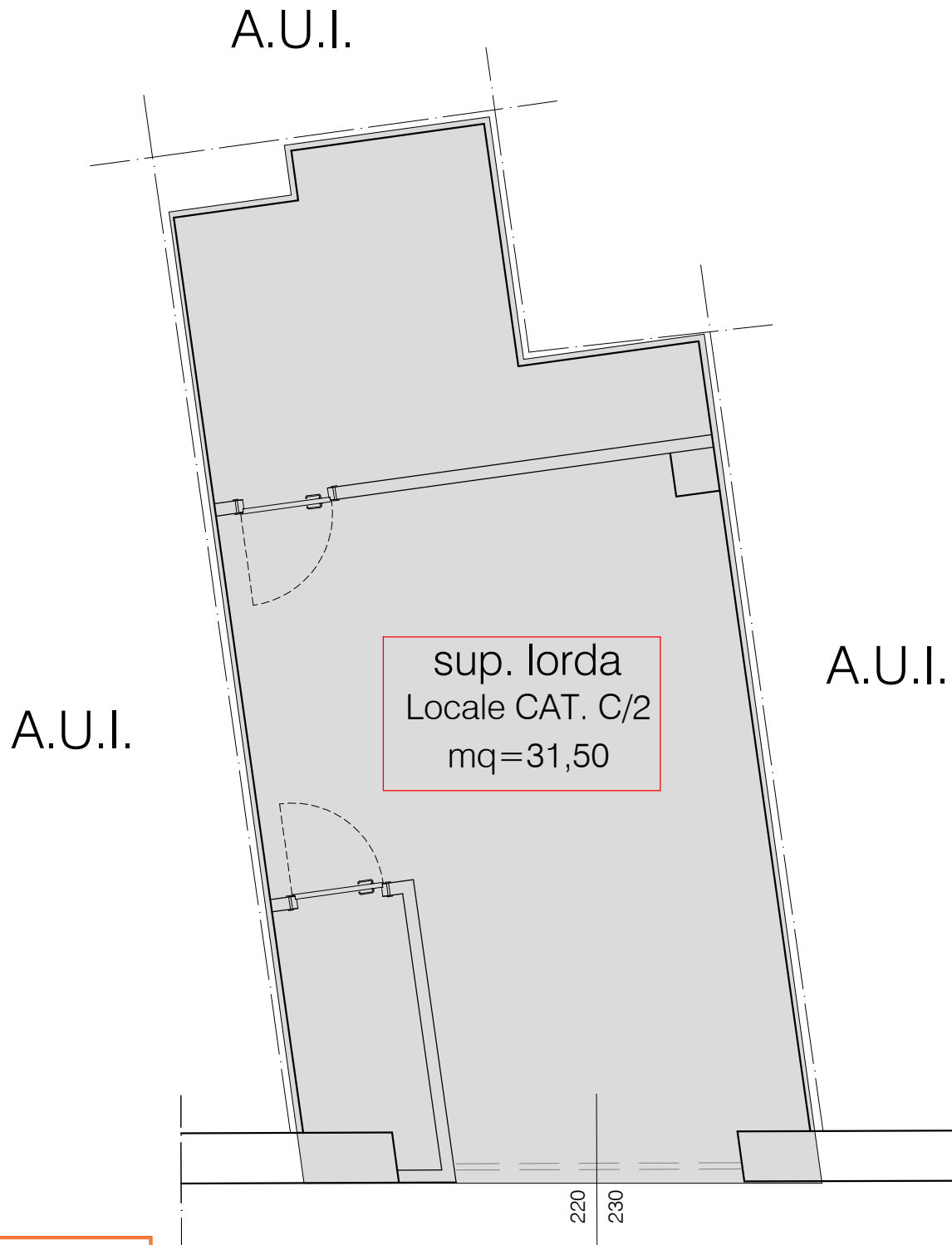
ALLEGATO O

VALUTAZIONE DEL LOTTO



# PIANO TERRA

via Pietro Mascagni n. 8, Lucera (FG)



PIANO TERRA

F.29 p.Ila 4973 sub. 13

DATI METRICI:

Sup. Lorda App.: mq. 31,50

Sup. Netta App.: mq. 28,50





### VALUTAZIONE LOTTO 1

Deposito (F.29 p.lla 4973 sub.13 - Cat. C/2)

sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	coeff. correttivo per vizi occulti, quote condominiale insolute, difformità Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità Urbanistica (c)	coeff. Correttivo per grado tecnologico ed efficienza impianti presenti correttivo per presenza certificazioni conformità e manutenzione (d)	VALORE ULTIMO abbattuto	
Unità deposito P.T.	31,50	100%	31,50	950,00	€ 29 925,00	98%	€ 29 176,88	95%	90%	99%	€ 24 696,77
<b>TOTALE</b>	31,50	mq	<b>31,50</b>	mq	<b>€ 29 925,00</b>		<b>€ 29 176,88</b>				<b>€ 24 696,77</b>

**VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimenti correttivi)**

**€ 29 925,00**

**VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)**

**€ 29 176,88**

**VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)+(d)**

**€ 24 696,77**

**VALORE FINALE DEL LOTTO A CORPO**

**€ 24 700,00**



STUDIO TECNICO  
ING. ANTONIO MARCO SALANDRA

## TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa Stefania RIGNANESE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 115/2019 R.G.E.

Promossa da

[REDACTED]

C/

[REDACTED]

Descrizione Elaborati:

– SCHEDA DI SINTESI

Scala:

Elaborato n.:

Data:

EL. 04

### Il Tecnico

Ing. Antonio Salandra

S T U D I O T E C N I C O D I I N G E G N E R I A

VIA CAIROLI N° 50/52 – 71036 LUCERA (FG) – Tel:0881/200.347 – Fax:0811/188.0105 – cell.:338.3732511

email: [ing.salandra@libero.it](mailto:ing.salandra@libero.it)

pec: [antonio.salandra@ingpec.eu](mailto:antonio.salandra@ingpec.eu)



# TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa S. RIGNANESE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 184/2020/EI

Promossa da

█ C/ █

## SCHEDA DI SINTESI



Valore Lotto:

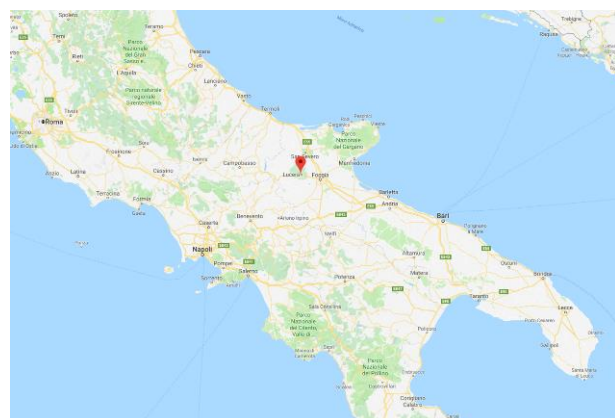
€ 24.700,00

Tipologia:

Locale uso deposito CAT. C/2

N. Lotti:

Lotto Unico



Indirizzo: via Pietro Mascagni n. 8

Città: Lucera

Provincia: Foggia

Coordinate geografiche: 41.512759, 15.331654



Tipologia	Locale ad uso deposito in piano terra
Descrizione degli immobili	<p>Locale deposito avente un unico ingresso diretto dalla strada, composto da due vani intercomunicanti, con annesso bagno, facente parte di una palazzina edificata tra gli anni 1965 e 1970, composta da sei piani fuori terra,</p> <p><b>Caratteristiche del fabbricato</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Struttura: portante in c.a.</li> <li>- Copertura a terrazzo praticabile.</li> <li>- Solai del tipo misto in latero-cemento</li> <li>- Tamponature esterne realizzate in mattoni forati a doppia fodera con paramento esterno in mattoncino facciavista, parzialmente intonacate, rivestite al piano terra con materiale lapideo.</li> <li>- Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.</li> </ul>
Composizione immobile	<p>L'immobile è composto da due vani intercomunicanti, con annesso bagno, per una superficie netta di circa 28,50 mq.,</p> <p>Altezza interna utile: h = 3,05 m</p>
Finiture	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pavimenti: piastrelle in gres porcellanato</li> <li>• Pareti intonacate e pitturate</li> <li>• Bagno: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rivestimento a parete e a pavimento in piastrelle di ceramica</li> </ul> </li> <li>- Sanitari: lavabo, vaso,</li> <li>• Infissi interni (porte): in legno tamburato.</li> <li>• Infissi esterni (porta-finestra): in legno, dotati di vetro e serranda avvolgibile in lamiera metallica.</li> </ul>
Dotazione impiantistica	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Impianto elettrico parzialmente sottotraccia</li> <li>- Impianto idrico – fognario</li> </ul>
Stato di Manutenzione e Conservazione	buono
Ubicazione accessi	L'immobile è posto al piano terra di una palazzina di sei piani fuori terra posto tra le vie Bellini – Mascagni - Tasso, in abitato del comune di Lucera(FG), in zona semi-centrale, ed ha ingresso dal civico 8 di via Mascagni
Confini	Il Locale confina con via Mascagni, e altrui proprietà per due lati.
Dati catastali	NCEU del Comune di Lucera (FG) al <b>foglio 29 particella 4973 sub.13</b> , cat.C/2 cl.5 cons. 29 mq, superficie catastale totale 33 mq, r.c. Euro 98,85, via Mascagni n. 8; Piano T
Proprietari	<p>██████████ nato a LUCERA (FG) il 23/02/1941 c.f. TTTMRA41B23E716T Proprietà ½</p> <p>██████████ nata a LUCERA (FG) il 21/07/1943 c.f. SCSFLC43L61E716S Proprietà 1/2</p>
Titolo di Provenienza	<b>atto di compravendita del 12/09/1978 n. 149022 rep., Notaio Gaetano Maulucci</b> , trascritto presso l'Ufficio Provinciale -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 28/09/1978 ai nn. 7138/353266
Formalità vincoli oneri a carico	- <b>Vincoli previsti dalle NTA</b> per la Zona CUM - Contesto urbano compatto da tutelare e mantenere del vigente P.U.G. approvato con Deliberazione C.C. 15/11/2016, n. 76

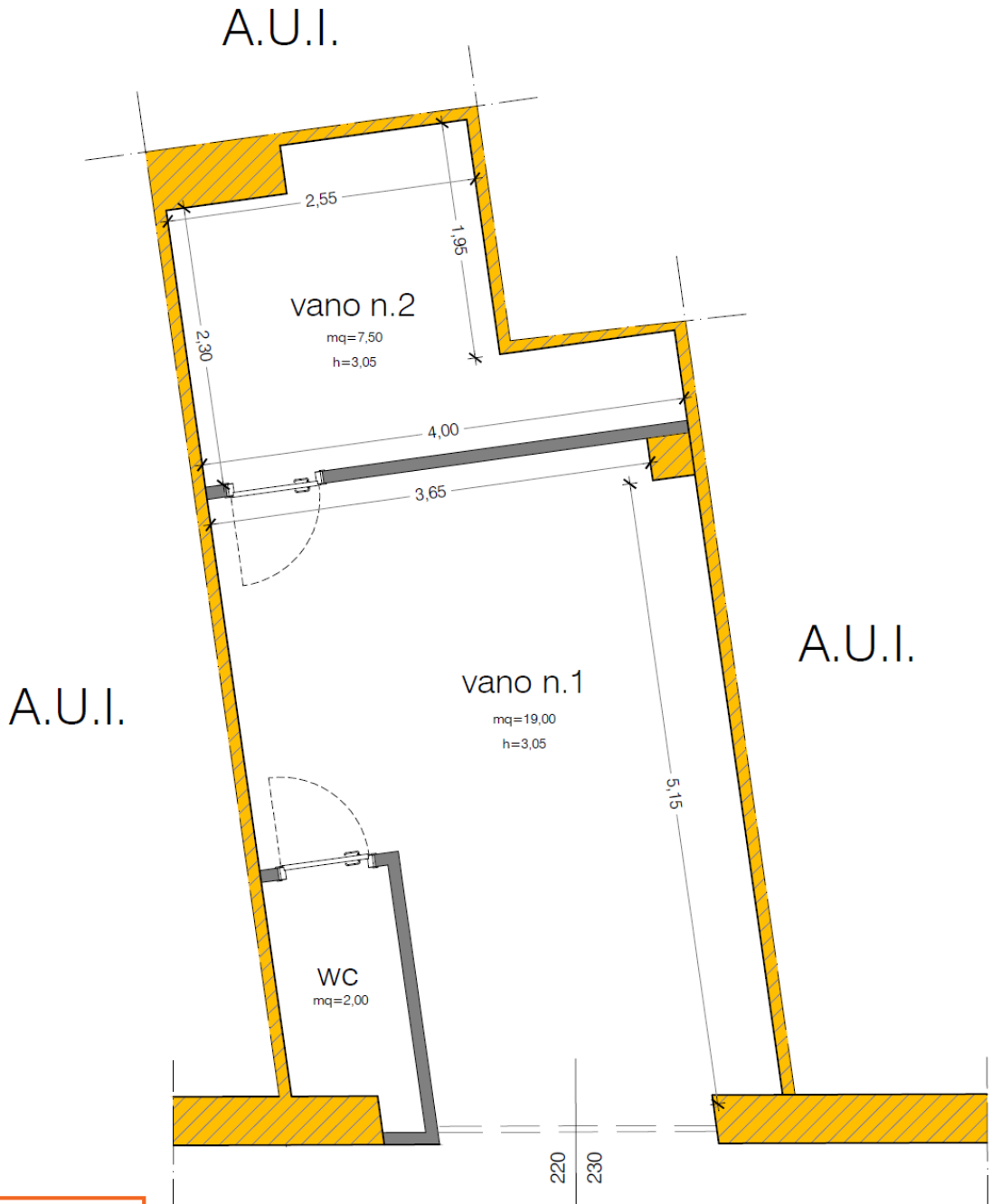


dell'acquirente	
Iscrizioni Trascrizioni	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PIGNORAMENTO trascritto a Lucera il 15/03/2019 ai nn. 2306/1814.</li> <li>• DENUNCIA DI SUCCESSIONE trascritto a Lucera il 18/01/2021 ai nn. 337/274,</li> </ul>
Stato di possesso e occupazione	l'immobile risulta in possesso del proprietario sig. ██████████ e da questi utilizzato come deposito.
Regolarità Edilizio - Urbanistica	<p>Il fabbricato di cui gli immobili in oggetto sono parte è stato edificato in Zona CUM - Contesto urbano compatto da tutelare e mantenere del vigente P.U.G., in virtù di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Licenza Edilizia n.1972 del 14/04/1966 rilasciata dal Comune di Lucera</li> </ul> <p><b>Difformità:</b> diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale e alle planimetrie di progetto; per le quali non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia. ( v. paragrafo 10.1)</p>
Conformità Catastale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- immobile regolarmente accatastato</li> </ul> <p>Difformità: Planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi</p>
Agibilità	Certificato di Abitabilità, rilasciato da Comune di Lucera in data 28/03/1967, relativo al piano terra e ai piani 1^, 2^, 3^, 4^, 5^ e 6^
Superficie commerciale complessiva	<b>Locale deposito in piano terra:</b> superficie commerciale di circa 31,50 mq, superficie netta, 28,50 mq
Valore di stima del LOTTO 3	<b>€ 24.700,00</b>



# PIANO TERRA

via Pietro Mascagni n. 8, Lucera (FG)



PIANO TERRA  
F.29 p.Ila 4973 sub. 13  
DATI METRICI:  
Sup. Lorda App.: mq. 31,50  
Sup. Netta App.: mq. 28,50





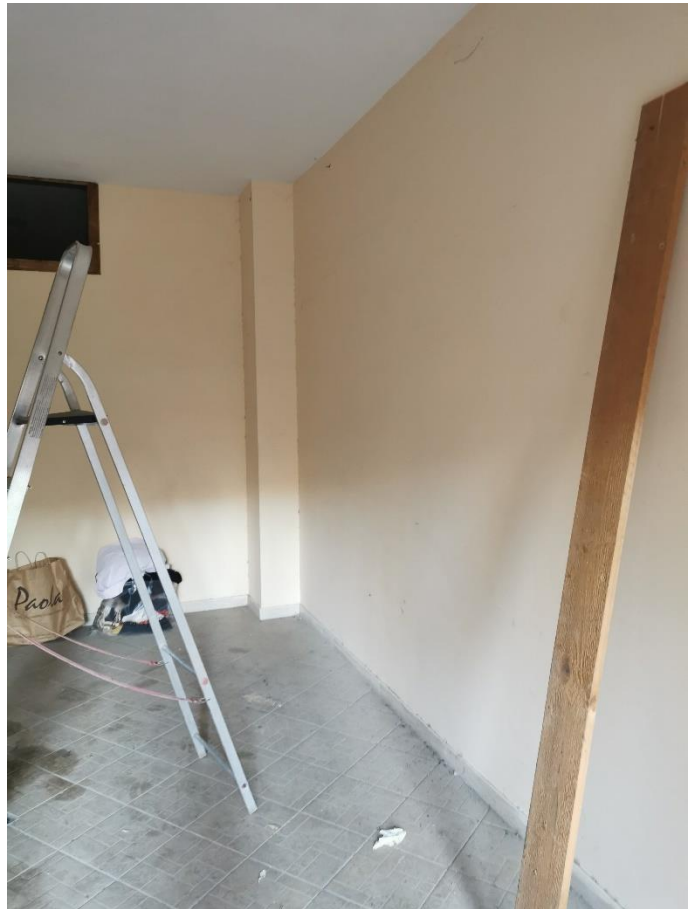


Figura 1: Unità Deposito in Lucera (FG) via Pietro Mascagni n. 8 angolo via Bellini – Piano Terra -



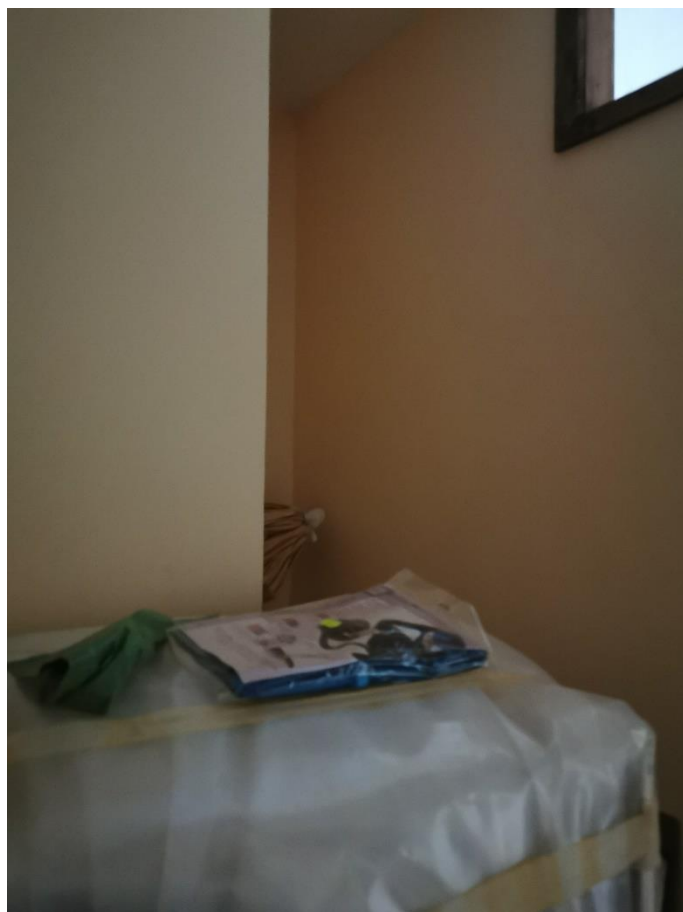


Figura 2: Unità Deposito in Lucera (FG) via Pietro Mascagni n. 8 angolo via Bellini – Piano Terra -

