

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
III Sezione Civile  
Ufficio Espropriazioni Immobiliari

\* \* \*

**1. INTRODUZIONE**

Pende, presso il Tribunale di Foggia, la procedura esecutiva immobiliare N.R.G.E. 387/2021, promossa da Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. nei confronti dei sigg. [REDACTED]

La procedura esecutiva in questione riguarda l'immobile in San Nicandro G.co (FG) avente accesso da via Matteo Guerrieri nn. 29 e 31 (ex nn. civ.27, 29) attestato al Catasto fabbricati di Foggia al Foglio 58, particella 2241, sub. 4 sviluppatasi su tre livelli piano terra, piano primo e secondo.

**2. PREMESSA**

In data 13 Settembre 2022 lo scrivente architetto Gaetano Centra, libero professionista, con studio in Foggia alla Via Salvatore Tugini n.31, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Foggia al n.528 di matricola e all'Albo dei Consulenti del Giudice presso il Tribunale di Foggia, veniva nominato "esperto" nella Procedura Esecutiva n. 387/2021 e ne prestava giuramento in data 22 Dicembre 2022.

**Q U E S I T I**

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

*1) - al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*

*1) - bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (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;*

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

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

*1) - quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*

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

*2) - bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla 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) - alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell' immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro*



*rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*

*4) - alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante 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 - alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*

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

*6) - alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*

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

9) - *all'accertamento dell'esistenza delle formalità/vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

10) - *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;*

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

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

*a) accertare se 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 1.9.1967, 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 sovraordinati e dai regolamenti locali;*

*12) - alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di*



*formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita; 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.»*

Veniva concesso il termine di 90 giorni per il deposito telematico dell'elaborato peritale.

Detto termine, in seguito, veniva differito alla data del 21.05.23, previa autorizzazioni rilasciate dal Giudice in data 27.03.2023, su richieste motivate formulate dallo scrivente.

### **3. ATTIVITÀ PERITALE**

L'attività peritale è stata articolata come segue:

- A) Studio degli atti;
- B) Rilievi planimetrici e fotografici sugli immobili;
- C) Accertamenti presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (Ufficio Provinciale di Foggia) con verifica dei dati catastali degli immobili oggetto di stima, visure catastali, ed acquisizione della relativa planimetria catastale;
- E) Agenzia delle Entrate e Conservatoria immobiliare.

Si illustrano, qui di seguito, le varie fasi dell'attività peritale espletata.

#### **Sopralluogo**

Dopo due tentavi di sopralluogo effettuati nelle date 07.02.23 e in data 28.02.23, comunicati agli esecutari con raccomandate a/r, tutti con esito negativo, si è potuto accedere ai luoghi oggetto di causa solo in data 08.03.2023 e dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica.



Le operazioni di sopralluogo si sono svolte con rilievi dimensionali e fotografici delle unità immobiliari oggetto di stima. L'accesso ai luoghi è stato consentito dal sig. [REDACTED], presente alle operazioni peritali.

**4. QUESITO N. 1: CONTROLLO COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2, C.P.C.**

*“al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima”*

L'art. 567 co. 2 del c.p.c. prevede che “Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.” Nel caso in osservazione, dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II., si riscontra (come emerge dagli elenchi delle ispezioni ipotecarie prodotti in atti), per l'immobile pignorato, relativamente al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, la completezza e l'idoneità della documentazione agli atti (iscrizioni e trascrizioni): essa infatti riguarda i proprietari delle unità immobiliari pignorate e quelli che si sono succeduti nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. Dalla disamina della detta documentazione, non si è riscontrata, sull'immobile pignorato, l'esistenza di ulteriori formalità (rispetto a quelle indicate nella relazione notarile), fino al ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento. A seguito, anche, delle nuove (aggiornate) ispezioni ipotecarie, eseguite dallo scrivente, al fine di verificare la sussistenza di eventuali ulteriori formalità e la correttezza dei dati riportati nella relazione notarile in atti, si è potuto trovare conferma dell'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni sugli immobili pignorati e della correttezza delle risultanze ipotecarie catastali che emergono dalla relazione notarile prodotta in atti dal creditore precedente.





## **5. QUESITO N. 1 BIS: RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI**

*“alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;”*

L'immobile pignorato è pervenuto al debitore con atto di compravendita del notaio Giovanni Gentile del 19.10.2006 n. di repertorio 39.251/14.720, registrato a San Severo il 19.10.2006 raccolta 4091 s 1T e trascritto presso l'ufficio del Territorio di Lucera il 20.10.2006 al n.8693 del registro generale e al n. 6332 del registro particolare.

Con il suindicato atto il sig. [REDACTED] e [REDACTED] acquistavano l'immobile dai sigg.

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] .

## **6. QUESITO N. 1 TER: CORRISPONDENZE DEI DATI CATASTALI**

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

Dal raffronto tra gli attuali dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento, risulta che gli identificativi catastali dell'immobile pignorato (così come riportati nel riferito atto di pignoramento immobiliare) trovano corrispondenza con quelli attualmente agli atti dei registri catastali.

## **7. QUESITO N. 1 QUATER: SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE**

*“proceda alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;”*

Dagli accertamenti condotti presso la Conservatoria dei RR. II. risulta che, sui beni oggetto della presente procedura esecutiva, non gravano ulteriori procedure esecutive immobiliari, e né tantomeno sussistono, per la presente procedura, ulteriori creditori





intervenuti, come da ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 09.02.2023, prima del deposito della presente.

### **8. QUESITO N. 1 QUINQUIES: REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI**

*“proceda alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;”*

Nella presente procedura, il debitore risulta separato dalla sign.ra [REDACTED] [REDACTED] come da sentenza del Tribunale di Foggia n. 8052/17 del 11.07.2017.

### **9. QUESITO N. 2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

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

- Palazzina da cielo a terra con destinazione ad appartamento in San Nicandro G.co (FG), con accesso da via Matteo Guerrieri nn. 29 e 31 (ex nn. civ.27, 29) attestato al Catasto fabbricati di Foggia al Foglio 58, particella 2241, sub. 4 sviluppatasi su tre livelli piano terra, piano primo e secondo.

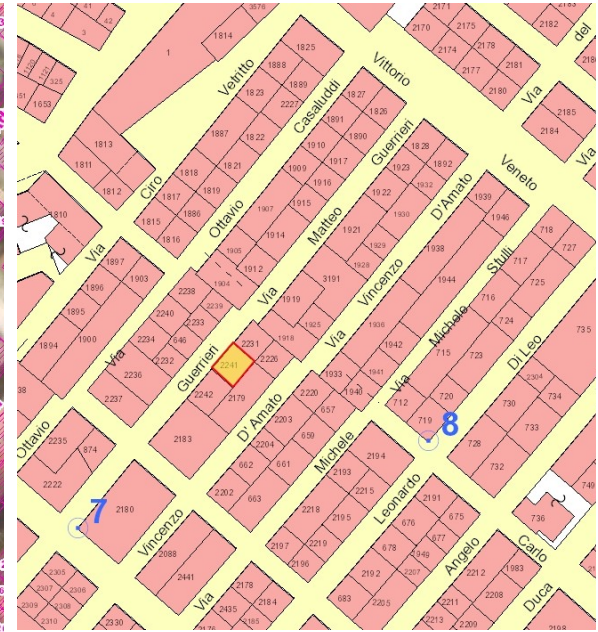
Confina con altra proprietà (F. 58, part.lla 2242,) via Matteo Guerrieri e altra proprietà (F. 58, part.lla 2231).

### **10. QUESITO N. 2 BIS: SOVRAPPOSIZIONI, ORTOFOTO, MAPPE CATASTALI**

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

Di seguito, si riproduce un estratto della sovrapposizione dell'ortofoto sulla mappa catastale di cui al Foglio 58, part.lla 2241, (dal sito web:“sportellotelematico.provincia.foggia.it”).

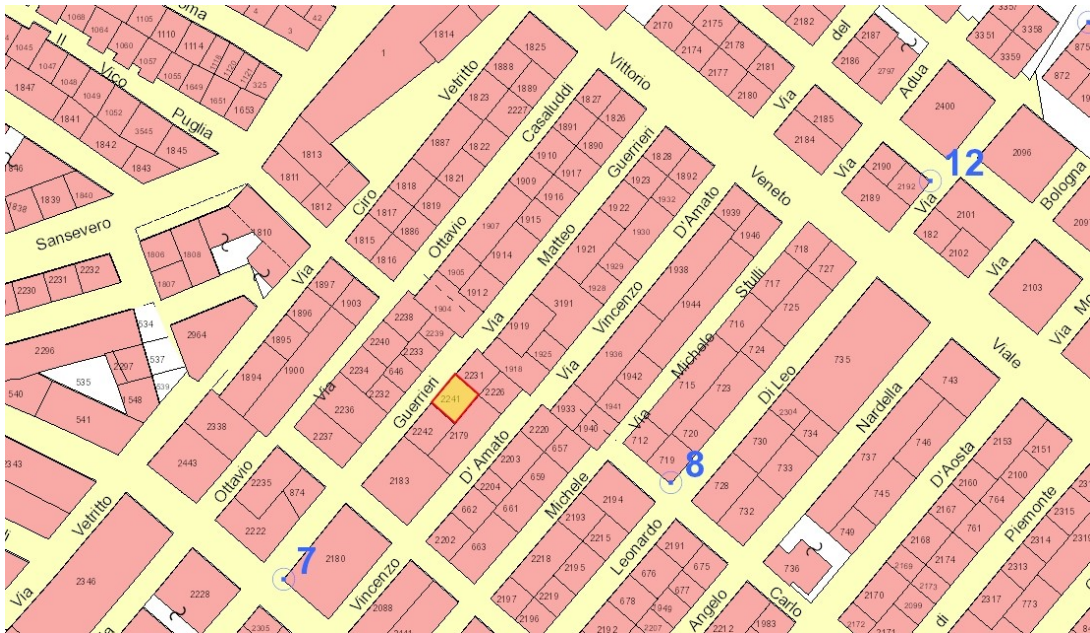




Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale







Estratto di mappa

### **11. QUESITO N. 3: DESCRIZIONE DEI BENI**

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

L'immobile, oggetto della presente stima, è una palazzina da cielo a terra con accesso indipendente, in una zona semicentrale, caratterizzata da costruzioni basse di massimo due piani, oltre al piano terra, molto simili a quella oggetto di stima.

#### **APPARTAMENTO**

L'appartamento si sviluppa su tre livelli, collegati tra loro mediante scala interna:

- il piano terra è costituito da: vano scala di accesso ai piani superiori con un portoncino in legno, identificato con il numero civico 30; da un ampio vano, dotato di porta carrabile,



identificato con il numero civico 29; da un bagno e uno spazio dedicato a una piccola cucina. Tutto pavimentato e intonacato;

- il piano prima è suddiviso in due camere da letto con un bagno, caratterizzato da pavimentazione in piastrelle in graniglia a base di scaglie di marmo e cemento, da infissi interni ed esterni in legno, quest'ultimi dotati di semplici lastre di vetro e avvogibili in pvc, tutto tinteggiato con idropittura ad eccezione del bagno che risulta rivestito in piastrelle ceramicate;

- il piano secondo si presenta con ampio vano adibito a spazio giorno illuminate e areate da ampie vetrate con telai in alluminio e lastre di vetro, di una cucina e di un bagno. Pavimentato con piastrelle in graniglia a base di scaglie di marmo e cemento, con rivestimento parietale parte con piastrelle ceramicate e parte in idropittura.

L'intera unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento.

#### Stato d'uso dell'immobile

Per quanto concerne lo stato d'uso degli ambienti ispezionati, si presenta in sufficienti condizioni manutentive.

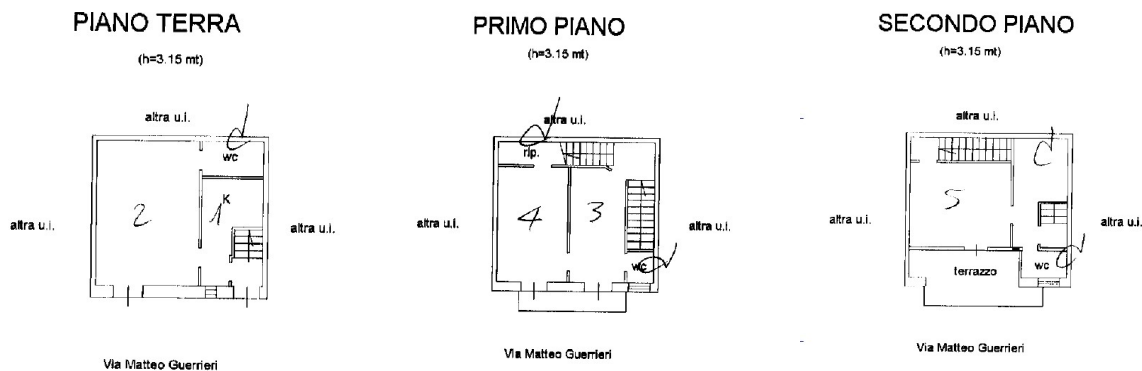
#### Superficie Commerciale Immobile

Dalla computazione dei dati metrici rivenienti dalla disamina dell'elaborato planimetrico, prodotto in allegato, e dal riscontro in loco si ottiene la seguente superficie dell'unità immobiliare:

- superficie lorda appartamento: mq. 140,00
- superficie balconi: mq. 11 x 0,30 = mq. 2,00

Ne riviene una superficie commerciale di mq. 146,00.

#### PIANTE CATASTALI



**RILIEVO**



**12. QUESITO N. 4: STIMA DEI BENI**

*“proceda alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore 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”*

I valori OMI dell’Agenzia del Territorio attribuiscono a unità immobiliari simili in San Nicandro G.co, in quella zona, un valore parametrico che oscilla: da €/mq. 500,00 a €/mq. 750,00.

I dati assunti presso le agenzie immobiliari della zona, di appartamenti simili, hanno valori commerciali che oscillano da €/mq. 500,00 - €/mq. 600,00.

Pertanto le rifiniture datate, la carenza di un impianto di riscaldamento, penalizzano il valore dell’immobile che comparato con i valori commerciali di appartamenti simili presso le agenzie immobiliari che oscillano da €/mq. 500,00 a €/mq. 600,00, ne consegue un valore di stima complessivo di €/mq. 450,00, determinato come appresso:

- appartamento mq.146 x €/mq. 450,00 = ..... €. 65.700,00.

Sul valore complessivo di stima è applicata, inoltre, una percentuale del 10% per la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Si ottiene così il seguente prezzo a base d’asta per l’ appartamento:



Valore base d'asta : €. 65.700,00 – (0,10 x €. 65.700,00) = €. 59.130,00 arrotondato a €. 59.000,00 (cinquantanovemila/00).

Al valore a base d'asta vengono decurtate le spese di regolarizzazione delle difformità interne all'appartamento, riscontrate nella diversa suddivisione interna e nella chiusura di parte del terrazzo, rispetto a quelle autorizzate e riportate nella planimetria catastale. Pertanto l'importo lordo di €. 4.000,00 (spese tecniche, sanatoria e nuovo accatastamento), vengono detratte dal valore dell'immobile:

€. 59.000,00 - €. 4.000 = €. 55.000,00 (cinquantacinquemila/00).

### **13. QUESITO N. 4bis: ESPLICITAZIONE SUPERFICI**

*“alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*

Dalla computazione dei dati metrici rinvenuti dalla disamina degli elaborati planimetrici e dai rilievi si ricavano le seguenti superfici commerciali:

#### **immobile A**

tipo di superficie	Superficie	coefficiente	Sup. commerciale
1 - Appartamento 48 mq x n.3 =	Mq. 144	1,00	Mq. 144
2 – balconi	Mq. 9	0,20	Mq. 2
	Sommano		Mq. 146

### **14. QUESITO N. 5: DIVISIBILITA'**

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

Le unità immobiliari oggetto di stima, non risultano beni indivisi.

### **15. QUESITO N. 6: INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

*“proceda alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;”*



Per una comoda vendita dei beni, gli immobili pignorati, vendibili, vengono raggruppati in un lotto unico:

### **LOTTO UNICO**

Diritto di proprietà pari ad 1/1 dell'intero:

- Palazzina da cielo a terra con destinazione ad appartamento in San Nicandro G.co (FG), con accesso da via Matteo Guerrieri nn. 29 e 31 attestato al Catasto fabbricati di Foggia ai civici nn. civ.27, 29 di via Matteo Guerrieri, al Foglio 58, particella 2241, sub. 4 sviluppatasi su tre livelli piano terra, piano primo e secondo, categoria A/4, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita €302,13.

Confina con altra proprietà attestata al Foglio 58, part.lla 2242, via Matteo Guerrieri e altra proprietà attestata al F. 58, part.lla 2231.

**PREZZO BASE D'ASTA "LOTTO" =**

**€. 55.000,00**

### **16. QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO**

*“alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;”*

L'appartamento, in sede di sopralluogo, risultava libero, disabitato.

### **17. QUESITO N. 8: FORMALITA' VINCOLI ED ONERE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

*“all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che 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”*

Con riferimento all'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro i debitori, in ordine agli immobili pignorati, è possibile segnalare quanto riportato in atti:

- *domande giudiziali*: negativo
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura* : negativo
- *altre trascrizioni*: negativo.

### **18. QUESITO N. 9: FORMALITA' VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CARICO DELLA PROCEDURA**

*“all'accertamento dell'esistenza delle formalità/vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente”*

- Trascrizione del 20.10.2006 – ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Lucera il 20.10.2006 ai nn. 8694/1471 atto notarile del notaio Gentile Giovanni del 19.10.2006 rep.39252/14721;
- Trascrizione del 02.12.2021 ai numeri 11242/9605 emesso dal Tribunale di Foggia e notificato 11/11/2021 contro ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ a favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a - UNEP repertorio 1457 del 13.04.2021. Verbale di pignoramento immobili.

### **19. QUESITO N. 10: REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

*“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”*

La palazzina è stata costruita antecedente alla data del 01/09/1967. Dal confronto tra la pianta catastale e lo stato dei luoghi si sono riscontrati due difformità: una inerente l'allargamento del vano porta in piano terra, autorizzato dal Comune con Permesso di costruire n. 11 del 18.02.2013, prot. 10814, ma non riportato nella planimetria catastale; l'altro inerente la chiusura parziale del terrazzo, dell'ultimo piano, con infissi in anticorodal e lastre di vetro. Di quest'ultimo non è stato trovato nessun atto autorizzativo.



## **20. QUESITO N. 11: CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

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

Da quanto potuto accertare in sede di sopralluogo, l'immobile risultava privo di attestato prestazione energetica. Tenuto conto dello stato e delle relative dotazioni impiantistiche si è proceduto ad una analisi energetica della unità immobiliare. Gli esiti di tali analisi energetiche hanno portato all'attribuzione della classe energetica “G” così come si desume dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE) con codice identificativo n.7104923000375148 redatto dallo scrivente, ai sensi dell'art.6, comma 3 D.lgs. n. 192/2005, come modificato dall'art. 2 D.lgs. n.311/2006 e dal D.l. 63/2013.

## **21.DIFFORMITA' CATASTALI E URBANISTICHE**

*“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”*

### ***Conformità catastale***

Dal raffronto tra gli attuali dati catastali e dai sopralluoghi esperiti in loco gli immobili, risultano regolarmente accatastati e trovano piena corrispondenza con quelli attualmente agli atti dei registri catastali ad eccezione della apertura del piano terra che risulta più ampia e del terrazzo del piano secondo che è stato parzialmente chiuso con elementi in anticoradale e vetro.

*c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, 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;

L'immobile è stato costruito antecedente al 01.9.1967. Dal raffronto tra gli atti catastale e della documentazione comunale si è riscontrata difformità edilizia all'ultimo piano, con parziale copertura del terrazzo con infissi in anticorodal e lastre di vetro. In riferimento alla chiusura parziale del terrazzo non è stato trovato nessun atto autorizzativo, pertanto si rende opportuno la regolarizzazione dell'abuso con la presentazione di S.C.I.A. in sanatoria.

**22. QUESITO N. 12: CONDIZIONI DI CUI ALL'ART.1-QUATER DELLA LEGGE 18 DICEMBRE 2008, N.199**

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

Non sussistono, per gli immobili pignorati, le condizioni di cui all'art. 1 quarter della legge 18 dicembre 2008, n. 1099.

**23. QUADRO RIEPILOGATIVO**

LOTTO UNO	
Tipologia	Palazzina da cielo a terra in San Nicandro Garganico.
Descrizione	Unità abitativa in sufficienti condizioni manutentive, sviluppnatesi su tre livelli.
Ubicazione	Comune di San Nicandro Garganico (Foggia), Via Matteo Guerrieri nn. 29 e



---

	31 e riportato in catasto ai nn. civici 27 e 29.
Confini:	con altra proprietà (F. 58, part.lla 2242,) via Matteo Guerrieri e altra proprietà (F. 58, part.lla 2231).
Dati catastali:	Appartamento sviluppatosi in: piano terra, piano primo e piano secondo attestati al Foglio 58, particella 2241, sub. 4, categ.A/a, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita €. 302,13.
Attuali proprietari :	██████████ ██████████, ██████████   ██████████ ██████████   ██████████   ██████████ ██████████ ██████████ ████████████ ████████████████████
Titolo di provenienza:	L' immobile pignorato è pervenuto al debitore con atto di compravendita del notaio Giovanni Gentile del 19.10.2006 n. di repertorio 39.251/14.720, registrato a San Severo il 19.10.2006 raccolta 4091 s 1T e trascritto presso l'ufficio del Territorio di Lucera il 20.10.2006 al n.8693 del registro generale e al n. 6332 del registro particolare.
Iscrizione e trascrizioni gravanti	-Trascrizione del 20.10.2006 – ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Lucera il 20.10.2006 ai nn. 8694/1471 atto notarile del notaio Gentile Giovanni del 19.10.2006 rep.39252/14721; -Trascrizione del 02.12.2021 ai numeri 11242/9605 emesso dal Tribunale di Foggia e notificato 11.11.2021 contro ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ a favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a - UNEP repertorio 1457 del 13.04.2021. Verbale di pignoramento immobili.
Stato di occupazione	Libero.
Regolarità edilizio – urbanistica	Il fabbricato, di cui gli immobili ne fanno parte, è stato realizzato antecedente il 01.09.1967. L'allargamento del vano porta in piano terra è stata autorizzata con Permesso di Costruire n. n. 11 del 18.02.2013, prot. 10814. Si è riscontrata difformità edilizie all'ultimo piano, piano secondo, ove è stato parzialmente chiuso il terrazzo. Richiede regolarizzazione edilizia.
Conformità catastale	Si riscontra conformità tra lo stato dei luoghi e i dati planimetrici depositati in catasto ad eccezione dell'allargamento del vano porta civico 29, al piano terra, autorizzato dal Comune ma non accatastato e della realizzazione abusiva al piano secondo inerente la copertura parziale del terrazzo.
Valore del bene a base d'asta	<b>€. 55.000,00 (cinquantacinquemila/00).</b>

Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto, provvede alla trasmissione in cancelleria, a mezzo di sistema telematico, della relazione di C.T.U. con i seguenti allegati sotto elencati.

In fede.

Foggia, 10/05/2023

Il consulente tecnico d'Ufficio

arch. Gaetano Centra



ALLEGATI :

1. *Rilievi fotografici;*
2. *Visure catastali, planimetrie catastali e rilievi dimensionali;*
3. *Ortofoto con sovrapposizione mappa catastale;*
4. *Verbali di sopralluogo;*
5. *Quotazione immobiliare valori OMI;*
6. *Atto di provenienza;*
7. *Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile.*

