

## TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE

**N. 17/2020 R.G. Es.**

Giudice

**Dott.ssa Valentina Patti**

**CREDITORE PROCEDENTE**

[REDACTED]

**DEBITORI**

[REDACTED]

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Foggia, 26/01/2022

L'esperto d'Ufficio  
Geom. Davide d'Elia



Tribunale di Foggia

III Sezione Civile

G. E. Dott.ssa Valentina Patti

Oggetto: Espropriazione immobiliare promossa da [REDACTED] c/  
[REDACTED]

N. 17/2020 R.G.Es.

\*\*\*\*\*

### **PREMESSA**

Lo scrivente Geom. Davide d'Elia, con studio tecnico in Foggia alla via Montegrappa n. 67, con ordinanza del G.E. dott.ssa Valentina Patti del 27/04/2021 veniva nominato CTU della causa in oggetto, in data 28/10/2021 accettava l'incarico, prestava il giuramento e veniva invitato a rispondere ai seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo e previa effettuazione di sopralluogo e 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;**

**1bis) alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii *per relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto\*) dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;**

**1ter) 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 determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile\*;**

**1quater) 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) 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;

2bis) 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 l'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;

4bis) 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 ed 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 staggitto, 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 quantificarne 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 dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abitativo (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 delle loro costruzioni riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto asserito 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 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.



**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

Cell. 393/2810960 E-mail: [delia.davide@gmail.com](mailto:delia.davide@gmail.com) PEC: [davide.delia@geopec.it](mailto:davide.delia@geopec.it)

---

Per gli immobili ad 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 esso 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 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.

\*\*\*\*\*

All'esito dell'esame della documentazione agli atti e dell'acquisizione in Catasto delle visure e delle mappe, lo scrivente comunicava a mezzo lettera raccomandata a/r alle parti esegutate che il giorno 09 dicembre 2021 si sarebbe recato in San Giovanni Rotondo per visionare gli immobili oggetto di valutazione. Il giorno 09 dicembre 2021 lo scrivente si recava in San Giovanni Rotondo per iniziare le operazioni peritali ma per assenza dell'esecutato e impossibilità di accesso all'immobile le rinviava al giorno 17 dicembre 2021 previo avviso per raccomandata. Il giorno 17 dicembre 2021 l'immobile era ancora inaccessibile per assenza dell'esecutato; pertanto, rinviava al



giorno 29 dicembre 2021 le operazioni peritali, previo avviso per raccomandata. Il giorno 29 dicembre 2021 lo scrivente si recava in San Giovanni Rotondo concludendo le operazioni di sopralluogo.

Ulteriori accertamenti sono stati effettuati presso:

- Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) per verificare la regolarità urbanistica degli immobili in questione ed acquisire la documentazione tecnica ivi depositata;
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale Territorio per acquisire le visure storiche, le planimetrie catastali degli immobili pignorati e notizie in ordine al mercato immobiliare;
- O.M.I., agenzie, operatori del settore, colleghi operanti in zona e studi notarili, agenzie immobiliari, per confrontare i prezzi di mercato praticati in loco per immobili aventi caratteristiche simili con quelli interessati dalla procedura esecutiva.
- Ufficio Anagrafe e Stato civile del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) per acquisire la documentazione inerente alla residenza e lo stato di famiglia;

A seguito di quanto sopra ha redatto la seguente

#### **RELAZIONE PERITALE**

**Quesito n. 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;**

La documentazione indicata nel quesito è agli atti ed è completa.

**Quesito n.1bis - alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii *per relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto\*) dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel**



**corso del tempo;**

Con atto di c/v per notaio [REDACTED] del 13/10/1993, rep. 20154, reg. a Manfredonia il 29/10/1993 al n. 1615, trascritto a Foggia il 09/11/1993 al numero di registro particolare 14379, la Sig.ra [REDACTED] e [REDACTED] vendevano ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], il seguente immobile:

Foglio 143, Particella 2831, Subalterno 6, Via Trieste n° 14 (in catasto censito al civico n°16), Piano 2 Categoria A/3, classe 2°, vani 6,5;

Successivamente con atto di c/v per notaio [REDACTED] del 18/11/2010, rep. 7339, reg. a Foggia il 25/11/2010 con modello unico n°17169 i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] trasferivano l'intera proprietà dell'immobile su menzionato, al sig. [REDACTED]. Negli atti è precisato quanto segue:

- **appartamento ad uso di civile abitazione** posto al secondo piano dell'edificio, avente accesso dal portone comune che si immette sul numero civico 14 di via Trieste, di circa mq 171,00 lordo. Detto immobile, nel catasto fabbricati di detto Comune, figura alla partita 7790 con i seguenti dati: F.143 P.lla 2831 Subalterno 6, Via Trieste 16, Piano 2°.

- nella vendita si intendono ricomprese le quote di comproprietà delle parti e servizi comuni dell'intero edificio da considerare in ragione condominiale come per legge ed eventuale regolamento di condominio, il tutto nella misura proporzionale a quanto accettato in piena proprietà.

- garantisce la parte venditrice che quanto venduto con il presente atto, è di sua esclusiva proprietà e disponibilità libero da pesi e diritti di terzi in genere e come tale lo trasferisce da oggi con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o riservato, nello stato attuale di fatto e diritto in cui si trova e con ogni eventuale servitù attiva e passiva esistente.

- in ottemperanza al disposto dell'art.40 della legge 28/02/85 n° 47 che l'intero edificio del quale fanno parte l'immobile oggetto del presente atto, è stato costruito in base alle concessioni edilizie n° 179 del 02/08/1985 n° 605/88 e n° 644 del 30/08/1993 tutto rilasciato dal comune di San Giovanni Rotondo.

- I coniugi [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per i propri diritti e solidamente per l'intero, vendono al signor [REDACTED], che accetta ed acquista, la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti immobili siti nel comune di San Giovanni Rotondo, facenti parte di un fabbricato alla via Trieste numero civico 14 (un catasto civico 16) e precisamente appartamento ad uso di civile abitazione posto al secondo piano sottotetto, avente accesso dal



portone comune che si immette sul numero civico 14 di via Trieste, con ingresso dall'unica porta sul pianerottolo salendo le scale, composto di cinque vani ed accessori.

### **Cronistoria delle particelle riportate al Catasto Fabbricati:**

#### **Appartamento**

Alla data del 17/07/1993, l'immobile era così riportato:

Foglio 143, Particella 2831, Subalterno 6, Via Trieste n° 16, piano secondo, categoria F/3.

Alla data 02/06/1995, l'immobile era così riportato:

Foglio 143, Particella 2831, Subalterno 6, Via Trieste n°16, piano secondo, categoria A/3, classe 2, vani 6,5 rendita £ 975,00.

Alla data attuale è riportato:

Foglio 143, Particella 2831, Subalterno 6, Via Trieste n° 16, piano secondo, categoria A/3, classe 2, vani 6.5, superficie catastale 171 mq, totali escluse aree scoperte 168 mq, rendita € 503,55.

**Quesito n.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 determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile\*;**

Negli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione vi è corrispondenza dei dati catastali relativi agli immobili.

**Quesito n.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;**

Alla data del 04/11/2021, per quanto accertato, stante le problematiche relative alla pandemia in atto, non esistono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile presso il Tribunale di Foggia.

**Quesito n.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;**

L'estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio del Comune di San Giovanni Rotondo – anno 2005 n. 74 parte II serie A Ufficio 1 risulta che il giorno 20/08/2005 contrassero matrimonio in San Giovanni Rotondo:



a) Sposo – [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED].

b) Sposa – [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED].

Annotazioni: Nessuna.

**Quesito n. 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;**

l'Immobile oggetto dell'esecuzione è ubicato nel Comune di San Giovanni, così costituito:

- **appartamento ad uso di civile abitazione** posto al secondo piano sottotetto, avente accesso dal portone comune che si immette sul numero civico 14 (quattordici) di detta Via (in catasto civico 16), con ingresso dall'unica porta sul pianerottolo salendo le scale, composto di cinque vani ed accessori, confinante con vano scala, via Trieste, ed altre U.I.U. Nel Catasto Fabbricati è così riportato:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Proprietà 1/1 bene personale;

Foglio 143, Particella 2831, Subalterno 6, Via Trieste, piano secondo, categoria A/3, classe 2, vani 6.5, superficie catastale 171 mq, totali escluse aree scoperte 168 mq, rendita € 503,55.

**Quesito n. 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 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;**

L'Allegato "1", riporta il compendio immobiliare, comprendente i beni in accertamento e le mappe catastali.

**Quesito n. 3 – alla analitica descrizione dei beni, mediante l'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;**

**a) Immobile ad uso civile abitazione** ubicato alla Via Trieste n° 14 (in catasto al n° 16).

L'immobile facente parte di un corpo di fabbricato costituito da tre piani fuori terra. Dal piano terra vi è accesso (da via Trieste n° 12) ad un immobile adibito ad uso box e da via Trieste n° 14 al portoncino d'ingresso ad uso comune per l'accesso agli immobili adibiti ad appartamenti per civile abitazione siti al piano primo e secondo.

La struttura del fabbricato è mista di cui parte in muratura e parte in c.a. con copertura a tetto.

L'appartamento oggetto di stima posto al primo secondo, con accesso dall'unica porta del pianerottolo salendo le scale, è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, corridoio, 2 bagni, 4 camere e 2 balconi. La superficie calpestabile coperta rilevata in loco è pari a mq. 125 circa, quella dei due balconi è pari a mq. 9 circa. La superficie lorda dai rilievi effettuati è di mq.163, escluse le aree scoperte di mq 160 circa. L'altezza interna media è di m. 3,00 circa.

La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle di ceramica, i bagni risultano piastrellati.

Gli ambienti presentano pareti interne intonacate e tinteggiate.

Gli infissi interni sono in alluminio di discreta qualità. Nel complesso di mediocre fattura.

L'appartamento è dotato di impianti idrico e fognante e di impianto autonomo di riscaldamento a caloriferi con caldaia a gas posta nel vano w.c.

Il fabbricato, all'esterno, è rifinito con tinteggiatura lineare, nel complesso in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

**Quesito n. 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;**

**4.1. Criterio di stima**

L'aspetto economico da considerare, tenuto conto della finalità della stima e della natura dei beni da valutare, è il "più probabile valore di mercato" che verrà ricercato con metodi "diretti (sintetici)".

Ai fini, quindi, della determinazione del più probabile valore di mercato, si è adottato il



procedimento sintetico-comparativo, con riferimento a parametri tecnici unitari.

Il procedimento sintetico si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi, contenuti in atti verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento della stima, dei quali si evidenziano tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e gli eventuali vincoli su di essi esistenti; dalla scala formata dei prezzi noti dei beni analoghi si determina il valore di mercato dell'immobile in esame da stimare, attraverso l'inserimento di esso nel gradino della scala dei valori che presenta maggiori analogie.

Per il procedimento di stima sintetico-comparativo il parametro tecnico unitario di riferimento scelto è, per i terreni, il metro quadrato e, per i fabbricati, il metro quadrato di superficie lorda, comprensiva cioè di quella occupata dai muri perimetrali e dalle tramezzature.

Le caratteristiche tecniche prese in considerazione sono le seguenti:

Per i fabbricati:

- intrinseche: destinazione d'uso, tipologia costruttiva, ubicazione nel contesto del fabbricato, qualità edilizia, dimensione degli immobili;
- estrinseche: ubicazione e vie di comunicazione, servizi della zona, qualità urbanistico-sociale e ambientale.

#### 4.2 – Rilevazione dati elementari

Sono state effettuate indagini di mercato tendenti a ricercare atti dispositivi riferiti ad immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto di stima, ubicati nella stessa zona di quest'ultimo o in zone limitrofe e relativi ad epoche di riferimento prossime alla data della presente stima.

Le indagini sono state svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, Comune di San Severo, nonché presso agenzie immobiliari di San Severo, professionisti del settore, colleghi operanti in zona, integrandole con le conoscenze del mercato di chi scrive. I dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativamente ai fabbricati in San Giovanni per l'anno 2021, 1° semestre, zona C3 riportano:

#### **Abitazioni di tipo economico €/mq 850/1050;**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra citati, si è proceduto a verificare i sopra citati valori OMI, attraverso l'analisi di atti di compravendita di immobili simili a quello in esame ed ubicati nella medesima zona, riferiti all'ultimo triennio.

Per quanto attiene la consistenza dell'immobile, si è tenuto conto della superficie commerciale, calcolata ai sensi del DPR 138/98, sottoindicata:



**U.I.U. Foglio 143 Particella 2831 Subalterno 6 (Abitazione)**

Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98):

Superficie lorda mq 160,00 (Abitazione)

Superficie commerciale = **mq 163,00**

**CALCOLO E VALUTAZIONI**

Ai fini della stima, si elencano gli atti di trasferimento, aventi ad oggetto unità immobiliari analoghe per caratteristiche costruttive ed epoca di realizzazione, es. atto di compravendita per:

Compravendita del 14/10/2021 reg. al n°18654 abitazione di mq 153 (138/98) sita in San Giovanni Rotondo alla via Via San Giovanni Battista n°26 trasferita per un valore di € 155.000,00 pari a €/mq 1.013,07;

Compravendita del 13325 reg. al n°13235 abitazione di mq 89 (138/98) sita in San Giovanni Rotondo alla via Luigi Capuano n° 23 trasferita per un valore di € 100.000,00 pari a €/mq 1.123,60;

Compravendita del 22/07/2021 reg. a Foggia al n° 14116 abitazione di mq 64 (138/98) sita in San Giovanni Rotondo alla via Giuseppe Garibaldi n° 36 trasferita per un valore di € 57.000,00 pari a €/mq 890,63;

**COME DA CALCOLO CHE SEGUE:**

**U.I.U Foglio 143 Particella 2831 Subalterno 6 (Abitazione)**

$$V_m = [(V_{\min- O.M.I.} + V_{\max- O.M.I.}) / 2 + V_{\text{medio atti}} \text{ €/mq } 1.009,10] / 2 = [(\text{€/mq } 850,00 + \text{€/mq } 1050,00) / 2 + \text{€/mq } 1.009,10] / 2 = \underline{\text{€/mq } 979,55} = \text{€/mq } 979,55 \text{ ed in c.t. } \text{€/mq } 980,00$$

$$V_{.Ab} = \text{€/mq } 980,00 \times \text{mq } 163,00 = \text{€ } 159.740,00 \text{ ed in cifra tonda } \text{€ } \mathbf{160.000,00} \text{ (centosessantamila/00).}$$

4.3) Il più probabile valore dell'immobile

Pertanto, il valore complessivo dell'immobile pignorato si può così determinare:

<b>fabbricato ad uso abitativo:</b>	<b>€ 160.000,00</b>
Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato:	
<u>Fabbricato ad uso abitativo</u>	



**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

Cell. 393/2810960 E-mail: [delia.davide@gmail.com](mailto:delia.davide@gmail.com) PEC: [davide.delia@geopec.it](mailto:davide.delia@geopec.it)

riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione € 160.000,00 x 5% =	€	8.000,00
riduzione per spese condominiali insolute	€	0,00
rilascio certificazione impianti	€	500,00
spese tecniche ed oneri di regolarizzazione urbanistica	€	2.200,00
spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione catastale	€	500,00
stato d'uso e di manutenzione	€	0,00
Stato di possesso	€	0,00
Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
Importo a correzione della stima	€	<b>11.200,00</b>
<b>Valore di mercato corretto dell'abitazione = € 148.800,00 ed in cifra tonda</b>	€	<b>150.000,00</b>

**Quesito n. 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;**

In riferimento all'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, la superficie commerciale dell'intero immobile è così determinata:

	Altezz H(m)	Sup.lorda	Coefficiente	Superficie. Commerciale ragguagliata
Abitazione	3,00	160	1,00	160,00
balconi		9	0,30	2,70
Totale				163,00

**Quesito n. 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;**

La problematica non riguarda il bene in oggetto.

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



## LOTTO UNICO

Comune di San Giovanni Rotondo, via Trieste 14 (in catasto via Trieste n° 16).

### **Consistenza:**

Quota 1/1 bene personale di appartamento per civile abitazione così costituita:

a) fabbricato ad uso abitazione della superficie lorda di mq 163, di classe energetica "F";

### **Confini:**

Appartamento: scala condominiale, Via Trieste ed altre U.I.U, salvo altri.

### **Dati catastali:**

Nel Catasto Fabbricati ad oggi gli immobili sono così individuati:

Foglio 143, Particella 2831, Subalterno 6, Via Trieste n° 16, Piano Secondo, categoria A/3, classe 2, vani 6,5 superficie catastale 171 mq, totali escluse aree scoperte 168 mq, rendita € 503,55.

**Prezzo base: € 150.000,00**

**Quesito n. 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;**

L'immobile è nella disponibilità dell'esecutato ivi residente.

**Quesito n. 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;**

Per quanto accertato non risultano pendenze di natura condominiale.

**Quesito n. 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;**

A seguire verranno riportati sui beni immobili pignorati le iscrizioni e trascrizioni di cui alla documentazione depositata in atti:

**Trascrizione Contro - Registro generale n.938 – Registro particolare n.731 del 16/01/2020**

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Verbale di pignoramento immobili, rep. 6201 del 31/12/2018, Tribunale di Foggia.

**Quesiti n. 10 alla verifica della regolarità edilizia ed 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;**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di San Giovanni Rotondo è risultato che:

- il fabbricato comprendente l'immobile pignorato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 179 del 02/08/1985, n° 605 del 11/05/1988 e n° 644 30/08/1993.

Nella documentazione agli atti del comune non vi è certificato di abitabilità allegato al progetto presentato.

**Quesiti n. 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 quantificarne 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 abitativo (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 delle loro costruzioni riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto asserito 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 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 esso sovraordinati e dai regolamenti locali.**

**Per il fabbricato di abitazione lo scrivente abilitato, ha predisposto l'A.P.E allegato alla presente, classificando il fabbricato in Classe Energetica "G".**

**a) L'immobile ossia l'abitazione risulta accatastato.**

**b) Gli accertamenti eseguiti in sede di sopralluogo hanno evidenziato quanto segue:**

**b1) fabbricato di abitazione**

- la planimetria presentata in Catasto risulta difforme dal rilievo dello stato dei luoghi a seguito di una diversa distribuzione degli spazi interni, di preciso:

- realizzazione di un tramezzo che divide il vano w.c. in due vani con la medesima destinazione;



- realizzazione di un muro perimetrale di accesso al vano cucina con finestra di affaccio al vano ingresso/soggiorno;

- destinazione d'uso del vano identificato nella planimetria catastale come ripostiglio ad oggi con destinazione d'uso a "camera".

Dette opere necessitano della redazione di una nuova planimetria da presentare presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Catasto Fabbricati mediante la procedura DOCFA, con un costo stimato pari ad € 500,00.

c) il fabbricato comprendente l'immobile pignorato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 179 del 02/08/1985, n° 605 del 11/05/1988 e n° 644 30/08/1993.

d) Nella Concessione Edilizia n. 179 del 02/08/1985 è precisato che il progetto presentato riguarda la sopraelevazione di due fabbricati.

Il progetto è stato redatto secondo gli strumenti urbanistici comunali e il regolamento edilizio comunale ma non vi è documentazione relativa all'abitabilità.

e) L'appartamento non è conforme al progetto approvato, necessita di sanatoria per le opere abusive precedentemente descritte al punto b1 che sono difformi sia dalla concessione edilizia e successive varianti che dalla planimetria catastale. Inoltre, come rappresentato nell'allegato 1 tav. 3, vi è una diversa distribuzione spazi interni non prevista nella concessione edilizia e nelle varianti che ne legittimavano la realizzazione. Infine, vi è un camino realizzato senza alcuna autorizzazione ed una scala nel vano ripostiglio di accesso ad un vano tecnico non praticabile e mai autorizzato.

Ai fini della regolarizzazione urbanistica è necessario, pertanto, provvedere alla presentazione di una C.I.L.A (comunicazione di inizio lavori asseverata) in sanatoria presso l'ufficio tecnico, sportello S.U.E del Comune di San Giovanni Rotondo. Tale intervento ha un costo stimato medio pari ad € 1.200,00 per la redazione della documentazione necessaria, oltre ad una somma pari ad € 1.000,00 da versare per la sanzione amministrativa comunale delle opere abusive, il tutto per un totale di € 2.200,00.

f) La problematica non riguarda il caso in questione.

**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 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 problematica non riguarda il caso in questione.

## **SPECCHIO RIEPILOGATIVO**

### **a) Tipologia dei beni**

Quota 1/1 di appartamento per civile abitazione, così costituita:

a) fabbricato ad uso abitazione della superficie lorda di mq 163,00, di classe energetica "F", alla Via Trieste n° 14 (in catasto identificato al civico 16);

### **b) Descrizione sommaria**

l'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di San Giovanni Rotondo, così costituito:

- Appartamento per civile abitazione con accesso da Via Trieste n. 14, posto al secondo piano, composto da 6,5 vani catastali di cui cucina, ingresso soggiorno, corridoio, 2 bagni, 3 camere, oltre ai proporzionali diritti condominiali, della superficie lorda rilevata di mq. 163,00 circa.

### **c) Comune di ubicazione, ecc.**

Il Comune di ubicazione è San Giovanni Rotondo – via Trieste n° 14 (in catasto n° 16).

### **d) Confini e dati catastali**

#### **- Appartamento per civile abitazione**

Confini: scala condominiale, Via Trieste, ed altra U.I.U salvo altri.

Dati catastali:

Nel Catasto Fabbricati è così riportato:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ ██████████

Proprietà 1/1 bene personale;

Foglio 143, Particella 2831, Subalterno 6, Via Trieste n° 16, piano secondo, categoria A/3, classe 2, vani 6.5, superficie catastale 171 mq, totali escluse aree scoperte 168 mq, rendita € 503,55.

### **e) Proprietà e titolo di provenienza**

Con atto di c/v per notaio ██████████ del 18/11/2010, rep. 7339, reg. a Foggia il 25/11/2010 con modello unico n°17169 i sig.ri ██████████ e ██████████ trasferivano l'intera proprietà dell'immobile su menzionato, al sig. ██████████. Negli atti è precisato quanto segue:

- **appartamento ad uso di civile abitazione** posto al secondo piano dell'edificio, avente accesso dal portone comune che si immette sul numero civico 14 di via Trieste, di circa mq 171,00 lordo. Detto immobile, nel catasto fabbricati di detto Comune, figura alla partita 7790 con i seguenti dati: F.143 P.lla 2831 Subalterno 6, Via Trieste 16, Piano 2°.

- nella vendita si intendono ricomprese le quote di comproprietà delle parti e servizi comuni



dell'intero edificio da considerare in ragione condominiale come per legge ed eventuale regolamento di condominio, il tutto nella misura proporzionale a quanto accettato in piena proprietà.

- I coniugi [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per i propri diritti e solidamente per l'intero, vendono al signor [REDACTED], che accetta ed acquista, la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti immobili siti nel comune di San Giovanni Rotondo, facenti parte di un fabbricato alla via Trieste numero civico 14 (un catasto civico 16) e precisamente appartamento ad uso di civile abitazione posto al secondo piano sottotetto, avente accesso dal portone comune che si immette sul numero civico 14 di via Trieste, con ingresso dall'unica porta sul pianerottolo salendo le scale, composto di cinque vani ed accessori.

**f) Eventuale stato di comproprietà**

Vedasi punto e) che precede.

**g) Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul medesimo**

**Trascrizione Contro - Registro generale n.938 – Registro particolare n.731 del 16/01/2020**

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Verbale di pignoramento immobili, rep. 6201 del 31/12/2018, Tribunale di Foggia.

**h) Stato di occupazione**

I beni sono nella disponibilità degli esecutati che vi risiedono.

**i) Regolarità edilizio-urbanistiche**

**i1)** il fabbricato comprendente gli immobili pignorati è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 179 del 02/08/1985 variante n° 605/88 e variante n° 644 del 30/08/1993.

**i2)** L'appartamento non è conforme al progetto approvato, necessita di sanatoria per le opere abusive precedentemente descritte al punto b1 che sono difformi sia dalla concessione edilizia e successive varianti che dalla planimetria catastale. Inoltre, come rappresentato nell'allegato 1 tav. 3, vi è una diversa distribuzione spazi interni non prevista nella concessione edilizia e nelle varianti che ne legittimavano la realizzazione. Infine, è stato realizzato un camino realizzato ed una scala nel vano ripostiglio di accesso ad un vano tecnico non praticabile e mai autorizzato.

Ai fini della regolarizzazione urbanistica è necessario, pertanto, provvedere alla presentazione di una C.I.L.A (comunicazione di inizio lavori asseverata) in sanatoria presso l'ufficio tecnico, sportello S.U.E del Comune di San Giovanni Rotondo. Tale intervento ha un costo stimato medio pari ad € 1.200,00 per la redazione della documentazione necessaria, oltre ad una somma pari ad € 1.000,00 da versare per la sanzione amministrativa comunale, il tutto per un totale di € 2.200,00.



### **l) Conformità catastale**

Fabbricato di abitazione

- la planimetria presentata in Catasto risulta difforme dal rilievo dello stato dei luoghi a seguito di una diversa distribuzione degli spazi interni, di preciso:

- realizzazione di un tramezzo che divide il vano w.c. in due vani con stessa destinazione;
- realizzazione di un muro perimetrale di accesso al vano cucina con finestra di affaccio al vano ingresso/soggiorno;
- destinazione d'uso del vano identificato nella planimetria catastale come ripostiglio ad oggi con destinazione d'uso a "camera".

Dette opere necessitano della redazione di una nuova planimetria da presentare presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Catasto Fabbricati mediante la procedura DOCFA, con un costo stimato pari ad € 500,00.

### **m) L'abitabilità e l'agibilità**

Certificato di Abitabilità non presente nella documentazione depositata presso il comune competente.

### **n) Valore a base d'asta**

**Lotto Unico: € 150.000,00.**

Tanto in adempimento del mandato affidatomi.

Foggia 26/01/2022

L'esperto d'Ufficio  
Geom. Davide d'Elia



**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

Cell. 393/2810960 E-mail: [delia.davide@gmail.com](mailto:delia.davide@gmail.com) PEC: [davide.delia@geopec.it](mailto:davide.delia@geopec.it)

---

ALLEGATI:

- Allegato 1: Elaborati Tecnici n° 4 Tavole grafiche, visure storiche, planimetrie catastali, mappa catastale, ortofoto;
- Allegato 2: Elaborati Fotografici;
- Allegato 3: Documentazione Urbanistica;
- Allegato 4: Certificato di matrimonio, certificato di residenza storico, certificato stato di famiglia, ispezione ipotecaria telematica, n° 3 verbali di sopralluogo;
- Allegato 5: Attestato APE;
- Allegato 6: OMI.

Foggia 26/01/2022

L'esperto d'Ufficio  
Geom. Davide d'Elia

