



STUDIO TECNICO
GEOM. ANTONIO TROISI

Via Napoli, 6/A – 71121 Foggia – Cell. 340/5290841
geometratroisi@gmail.com – antonio.troisi@geopec.it – www.geometratroisi.it

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.n° 109/2021

Giudice: dot.ssa Valentina Poffi

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Relazione Peritale

Creditore Procedente: Intesa San Paolo spa

Parte Esecutata: [REDACTED]

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(geom. Antonio TROISI)

Firmato digitalmente da

ANTONIO TROISI

C = IT
Data e ora della firma: 11/01/2023 18:37:52



Premessa:

Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Foggia Dott.ssa Valentina Patti, il giorno 08 giugno 2022, ha nominato il sottoscritto geom. Antonio Troisi quale Consulente Tecnico d'Ufficio per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2 c.p.c. nel procedimento r.g.es. n. 109/2021 promosso da Intesa San Paolo spa contro la sig.ra Stanchi Antonella, fissando per il giorno 19/10/2022 il giuramento di rito di cui all'art. 161, comma 1, c.p.c.

Il sottoscritto geom. Antonio Troisi, regolarmente iscritto presso il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n. 1999 e nell'elenco dei Periti del Tribunale di Foggia, nell'accettare l'incarico effettuava giuramento di rito ed il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Valentina Patti accogliendo il giuramento di rito, fissava il termine ultimo per il deposito dell'elaborato peritale in 90 gg, ovvero per il giorno 19/01/2023.

Il Giudice dell'Esecuzione poneva al sottoscritto i seguenti quesiti:

1. *controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*
2. *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;*
3. *alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati dell'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;*
4. *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;*
5. *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;*
6. *all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori*



e millesimi di parti comuni;

7. 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;
8. 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;
9. 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;
10. 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;
11. 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;
12. individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
13. 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;

- 14. 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 limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*
- 15. accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 16. verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento della 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;*
- 17. verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria; in particolare per gli immobili urbani l'esperto dovrà:
a) accertare se gli stessi risultino regolarmente accatastrati 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 01/09/1967 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

18. alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art 1-quater della legge 18/12/2008 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 Case Popolari della provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONE DI CONSULENZA:

Dopo aver effettuato, un attento studio degli atti processuali nonché il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. ed aver acquisito documentazione, visure catastali ed ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Foggia, il sottoscritto ha comunicato alle parti in causa, mediante raccomandate A/R e PEC, la data del sopralluogo per l'accesso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare adibiti ad abitazione e deposito, fissandola per il giorno 08/11/2022 alle ore 16.00. In data 08/11/2022 alle ore 16.00 lo scrivente CTU si recava presso gli immobili pignorati, siti in Foggia alla Via Molignano n.21 e alla Via Alfonso Nigri n.28, tuttavia nessuna delle parti era presente. Nello specifico si evidenzia che l'immobile adibito a deposito sito in Foggia alla Via Molignano n.21 risultava chiuso ed inaccessibile, mentre nell'immobile adibito ad abitazione sito in Foggia alla Via Alfonso Nigri n.28 risultava presente un soggetto, le cui generalità non erano note, che mi comunicava di non essere stato informato dalla [REDACTED] dell'inizio delle operazioni peritali e del relativo sopralluogo da eseguire e pertanto non consentiva l'accesso all'immobile.



Pertanto lo scrivente ha provveduto a comunicare all'Ill.mo quanto sopra, che in data 12/11/2022 nominava custode l'avv. Ciro Console.

Successivamente dopo aver preso contatto con l'avv. Ciro Console, veniva fissato nuovo sopralluogo, per l'inizio delle operazioni peritali, il giorno 16/12/2022 alle ore 16.00.

In data 16/12/2022 ore 16.00, oltre allo scrivente CTU, risulta presente l'avv. Ciro Console ed il [REDACTED] che consentiva l'accesso agli immobili oggetto di procedura esecutiva, tuttavia non risultava presente la parte esecutata. Durante il sopralluogo, il sottoscritto, ha eseguito rilievo fotografico e geometrico, analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile indispensabili a dar risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice.

Il sottoscritto, come sopra evidenziato, ha eseguito ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Foggia, per poter visionare i dati catastali e verificare l'esistenza delle planimetrie catastali.

Inoltre il sottoscritto CTU, si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia e presentava istanza, a mezzo PEC, per prendere visione ed ottenere copia di Concessioni Edilizie, Sanatorie ed eventuale certificato di agibilità degli immobili oggetto di esecuzione, siti in Foggia.

A tal proposito, il comune di Foggia, ha rilasciato attestazione relativamente alla mancanza di titoli edilizi per gli immobili pignorati.

RISPOSTA AI QUESITI:

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;

Agli atti è presente il certificato notarile redatto dal dott. Nicola Tiecco, notaio in Perugia, , in data 01/06/2021. La documentazione, di cui all'art.567 comma 2 c.p.c., risulta completa.

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;



Gli immobili pignorati ed oggetto di esecuzione immobiliare risultano ubicato in Foggia e censiti al catasto fabbricati del suddetto comune, con i seguenti identificativi:

- foglio 96 particella 1988 sub. 5 – piano terra – categoria A/4 classe 7 vani 3 rendita catastale € 240,15;
- foglio 96 particella 1988 sub. 6 – piano terra e S1– categoria C/2 classe 8 consistenza 21 mq. rendita catastale € 159,83;

Gli immobili risultano essere di proprietà della [redacted] nata a [redacted] – proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

La parte eseguita, ovvero la [redacted] è diventata piena proprietaria degli immobili pignorati giusto atto di compravendita per notar dott. Rizzo Corallo Antonio del 14/02/2013 rep.n.3606/2909, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 20/02/2013 al n. 3055 di formalità, per acquisto fattone dai [redacted] [redacted], proprietari per 1/3 ciascuno.

[redacted] [redacted], sono diventati proprietari ciascuno per 1/9, giusta denuncia di successione del 22/10/2010 al n.1370 Volume 9990 trascritta in data 14/12/2010 al n.17924 di formalità, per morte del de cuius [redacted]

Con successione del 10/09/1992 n. 84/187 trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Foggia il 10/10/1992 al n. 14529 di formalità, per morte de [redacted] pieno proprietario per 1/1 dell'immobile pignorato,

[redacted] erano diventati proprietari per la quota di 3/9 ciascuno e [redacted] era diventata proprietaria per la quota di 3/9.

Si rileva atto notarile per accettazione di eredità a rogito del dott. Rizzo Corallo Antonio del 14/02/2013 rep.n. 3606/2909, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Foggia il 20/02/2013 al n. 3053 di formalità, il tutto relativamente alla successione per morte del de cuius [redacted]

Infine, si rileva atto notarile per accettazione di eredità a rogito del dott. Rizzo Corallo Antonio del 14/02/2013 rep.n. 3606/2909, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Foggia il 20/02/2013 al n. 3054 di formalità, il tutto relativamente alla successione per morte del de cuius [redacted]



Si rileva, come riportato nel certificato notarile, che le ispezioni ipotecarie e catastali effettuate dall'impianto sul [REDACTED] non hanno permesso di individuare la provenienza in capo allo stesso.

Infine, sull'immobile oggetto di esecuzione, risultano esistenti le seguenti formalità:

- iscrizione ipoteca volontaria del 20/02/2013 – registro particolare 354 registro generale 4127 – Pubblico Ufficiale dott. Rizzo Corallo Antonio rep.n. 3607/2910 del 14/02/2013 – ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario in favore di [REDACTED] e contro la parte eseguita [REDACTED];
- trascrizione del 20/04/2021 – registro particolare 6958 registro generale 8636 – pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia repertorio 1217 del 09/04/2021 – atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – a favore di [REDACTED] e contro la parte eseguita [REDACTED];

Al fine di dare atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato gli immobili pignorati nel corso del tempo si evidenzia che a seguito di ricerche eseguite presso l'agenzia delle entrate ufficio del territorio emerge che, relativamente a:

IMMOBILE AD USO ABITAZIONE – FOGLIO 96 PARTICELLA 1988 sub. 5 comune di Foggia

l'immobile oggetto di esecuzione risulta censito nel comune di Foggia al foglio di mappa 96 particella 1988 sub.5 categoria A/4 classe 7 consistenza 3 vani rendita catastale € 240,15, con dati derivanti variazione nel classamento del 05/12/2012 pratica n. FG0299832 in atti dal 05/12/2012 variazione di classamento (n. 52606.1/2012) e con dati derivanti da variazione del 05/12/2011 pratica n. FG0338825 in atti dal 05/12/2011 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-variazione di toponomastica (n. 61631.1/2011).

Precedentemente alla variazione del 05/12/2011 pratica n.FG0338825 l'immobile era censito al catasto fabbricati al foglio di mappa 96 particella 1988 sub.1 categoria A/6 classe 5 vani 1 rendita catastale € 165,27, con dati derivanti da variazione del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario e dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987;

IMMOBILE AD USO DEPOSITO – FOGLIO 96 PARTICELLA 1988 sub.6 comune di Foggia

l'immobile oggetto di esecuzione risulta censito nel comune di Foggia al foglio di mappa 96 particella 1988 sub.6 categoria C/2 classe 8 consistenza 21 mq rendita catastale € 159,43, con dati derivanti variazione nel classamento del 06/12/2013 pratica n. FG0311607 in atti dal 06/12/2013 variazione di classamento (n. 104155.1/2013) e con dati derivanti da variazione della destinazione del 06/12/2012 pratica n. FG0299776 in atti dal 06/12/2012 abitazione-deposito (n. 52642.1/2012).

Precedentemente alla variazione del 06/12/2012 pratica n.FG0299776 l'immobile era censito al catasto fabbricati al foglio di mappa 96 particella 1988 sub.3 categoria A/5 classe 2 vani 1 rendita catastale € 77,47, con dati derivanti da variazione del 01/01/1992 –



variazione del quadro tariffario e dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987;

VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI DELL'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

Sulla scorta della documentazione esistente nel fascicolo telematico nonché dopo aver eseguito ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Foggia, si evidenzia che i dati catastali rinvenuti dalla nota di trascrizione del pignoramento risultano corrispondenti con quelli attualmente agli atti catastali.

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

Sulla scorta della documentazione di cui alla presente procedura esecutiva, oltre che da ricerche eseguite in Cancelleria, non si evidenzia, l'esistenza di altre procedure esecutive gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

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

A seguito di richiesta di estratto dell'atto di matrimonio al comune di Foggia si evidenzia che la parte esecutata [REDACTED] risulta unita in matrimonio con [REDACTED] a far data dal [REDACTED]. Tuttavia a margine del certificato rilasciato dal comune di Foggia in data 26/10/2022 si evince che con dichiarazione resa nell'atto del matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Inoltre è riportato che con provvedimento del tribunale di Foggia in data [REDACTED] R.G. [REDACTED], è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI, COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, INDICANDONE TIPOLOGIA, UBICAZIONE, ACCESSI, CONFINI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI



LOTTO UNICO

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano posizionati nella zona centrale della città di Foggia e nello specifico:

IMMOBILE AD USO ABITAZIONE – FOGLIO 96 PARTICELLA 1988 sub. 5

Immobile con destinazione abitazione, sita in Via Alfonso Nigri n. 28 e posta al piano terra, censito al NCEU del comune di Foggia al foglio di mappa 96 particella 1988 sub.5 categoria A/4 classe 7 consistenza 3 vani rendita catastale € 240,15. L'immobile risulta confinante con Via Alfonso Nigri, proprietà [REDACTED] Via Molignano, salvo altri e migliori confini.

IMMOBILE AD USO DEPOSITO – FOGLIO 96 PARTICELLA 1988 sub. 6

Immobile con destinazione deposito, sita in Via Molignano n. 21 e posta al piano primo sottostrada, censito al NCEU del comune di Foggia al foglio di mappa 96 particella 1988 sub.6 categoria C/2 classe 8 consistenza 21 mq rendita catastale € 159,43, L'immobile risulta confinante con proprietà [REDACTED] Via Molignano, salvo altri e migliori confini.

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

LOTTO UNICO

Gli immobili oggetto di esecuzione, adibiti ad abitazione e deposito, risultano ubicati in Foggia, rispettivamente alla Via Alfonso Nigri n. 28 e alla Via Molignano n.21 e fanno parte dello stesso fabbricato. In merito alla loro individuazione rispetto alle orto-foto e alle foto satellitari indispensabili, si rimanda al sottostante allegato grafico.





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 RISPONDEZZA AL D.M. 37/08, PRECISANDONE IN CASO CONTRARIO I PRESUMIBILI COSTI DI ADEGUAMENTO;

LOTTO UNICO

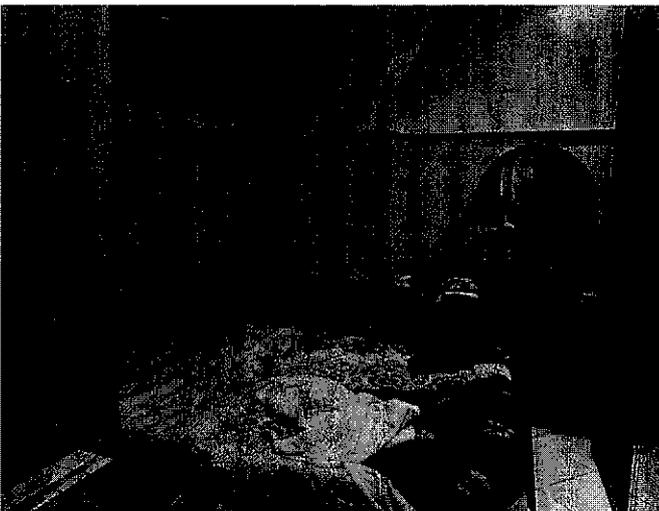
IMMOBILE AD USO ABITAZIONE – FOGLIO 96 PARTICELLA 1988 sub. 5

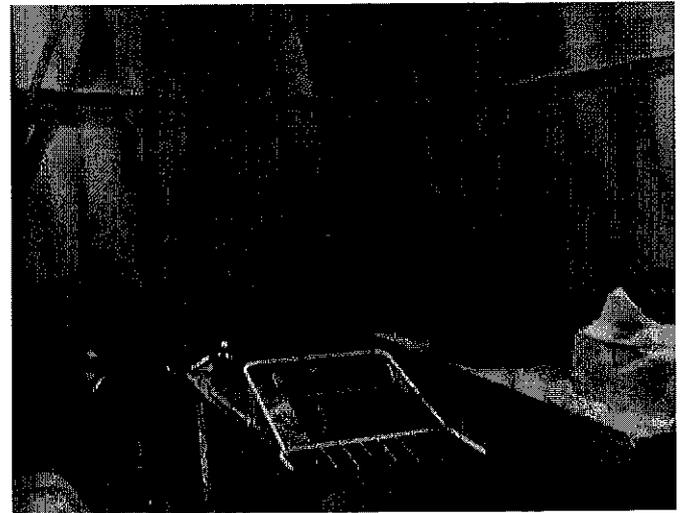
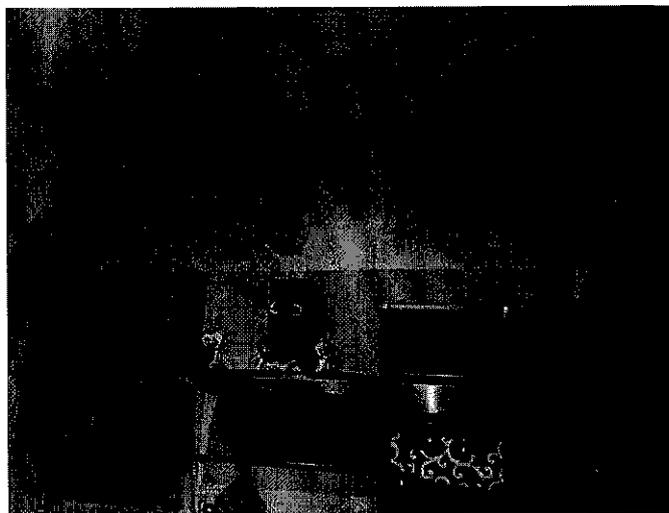
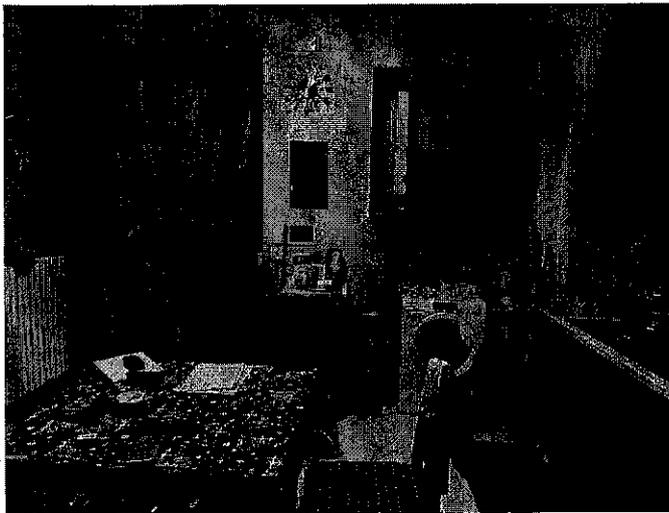
L'immobile oggetto di procedura esecutiva, fa parte di un piccolo fabbricato in muratura portante, con accesso diretto da Via Alfonso Nigri n.28. Nello specifico trattasi di abitazione posta al piano terra, con accesso diretto dal civico 28 di Via Alfonso Nigri, composto da ingresso-soggiorno pranzo con angolo cucina, due camere e bagno. L'altezza interna netta dell'abitazione è pari a circa 3,20 m. Il tutto come meglio descritto e specificato nella planimetria dello stato dei luoghi allegata alla presente relazione.

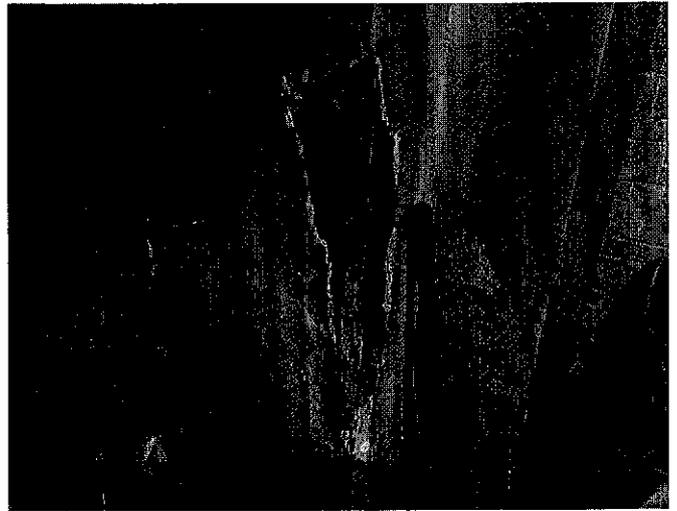
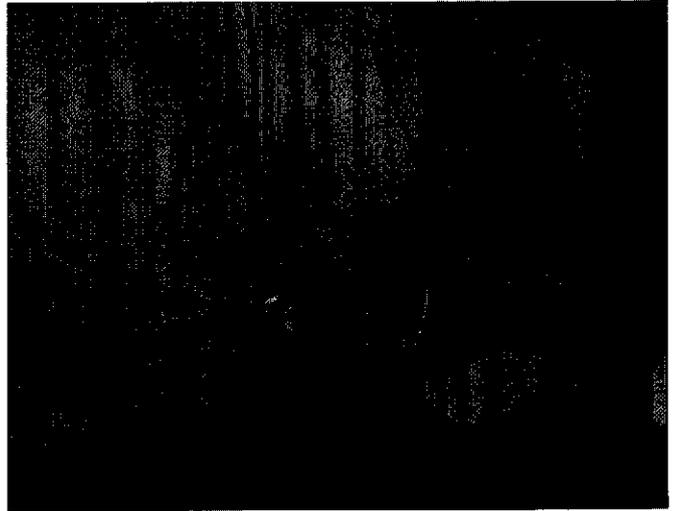
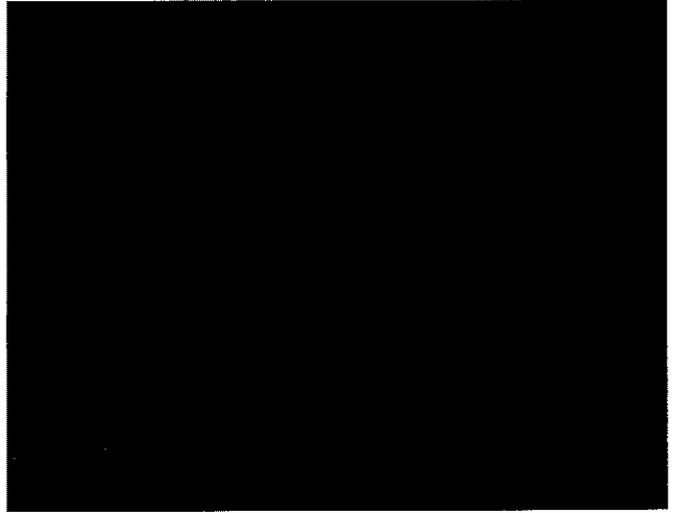
Le facciate del fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, sono intonacate e tinteggiate. All'interno dell'immobile, tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre nel bagno e nella parte dell'angolo cucina le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore chiaro. La pavimentazione è in ceramica e la porta d'ingresso principale è in alluminio con antistanti cancelli in ferro posti a protezione. I cancelli in ferro risultano installati a protezione anche dei vani finestra esistenti del vano camera e bagno.

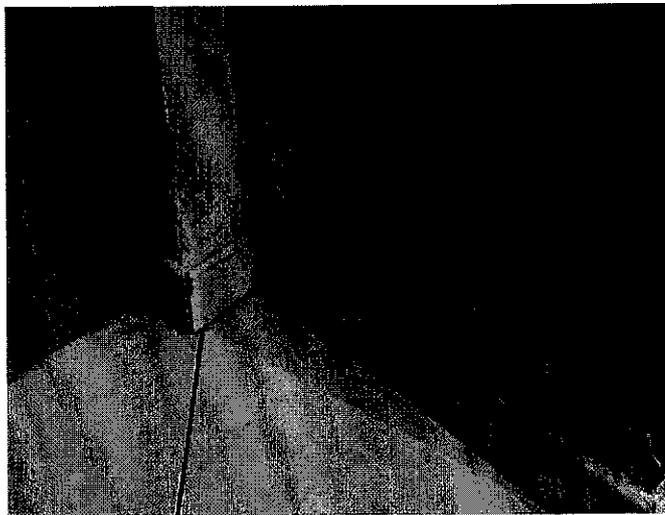
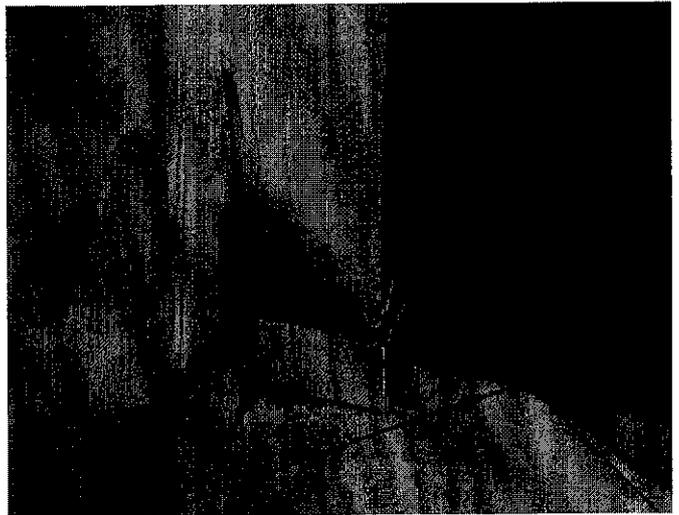


Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in PVC con doppi vetri. L'appartamento è provvisto di impianti tecnologici di acqua, fogna, luce, gas allacciati alle reti pubbliche. L'immobile allo stato attuale risulta in uno stato di conservazione mediocre, e risulta abbinabile di opere di manutenzione ordinaria vista la sua vetust  e gli evidenti fenomeni di muffe e condense. Difatti si segnala la presenza di estesi fenomeni di muffe, condense e presenza di umidit  di risalita lungo le pareti, il tutto come si evince dagli elaborati fotografici. Risulta presente impianto di riscaldamento, ed inoltre si segnala presenza di un condizionatore non funzionante, secondo quanto dichiarato dai presenti al momento del sopralluogo. Si segnala che risultano mancanti tutti certificati di conformit  degli impianti oltre al libretto di impianto con ultima revisione eseguita dell'impianto di riscaldamento.





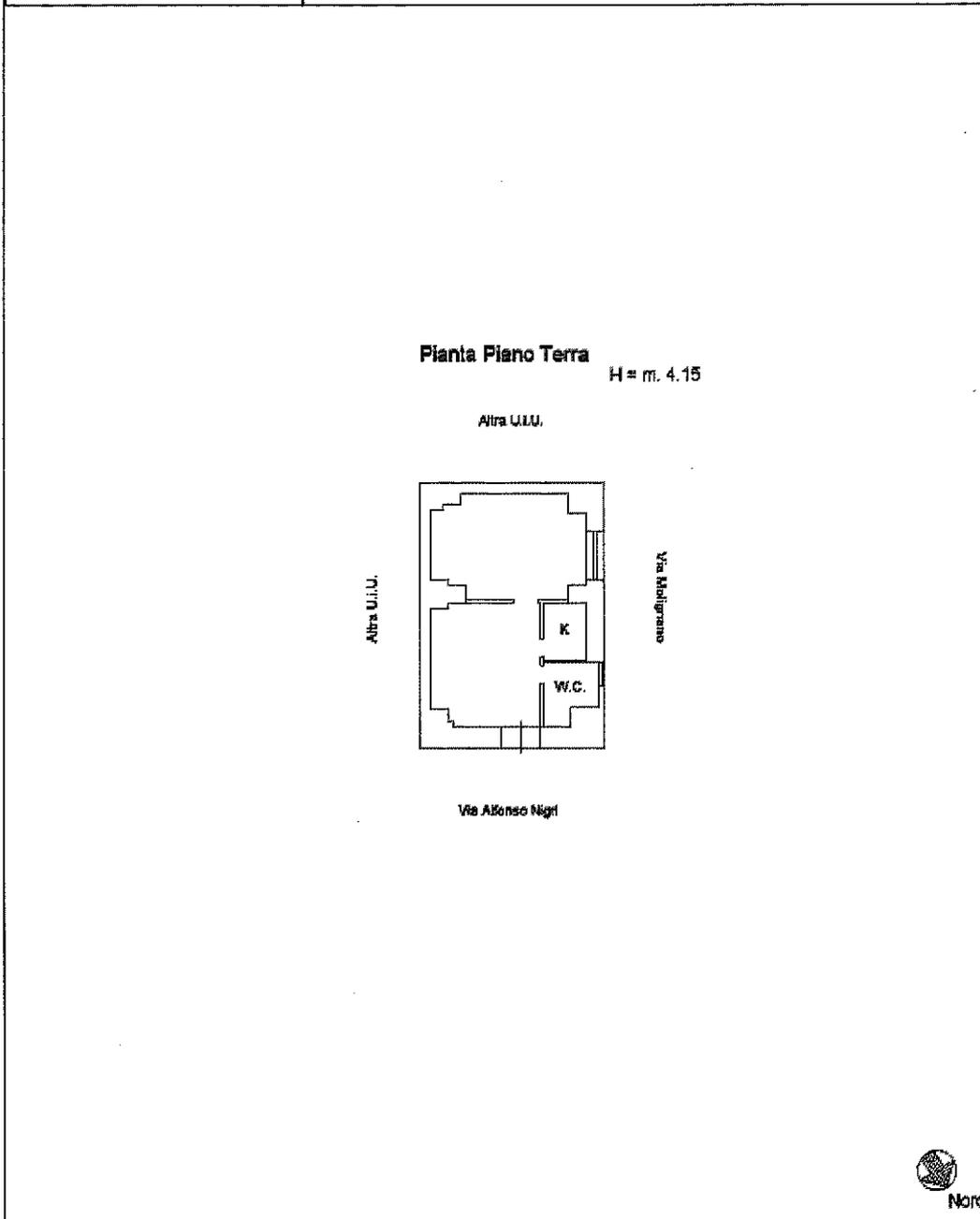




**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. FG038825 del 05/12/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Foggia	
Via Alfonso Nigri civ. 28	
Identificativi Catastrali:	Compilata da:
Sezione:	[REDACTED]
Foglio: 96	Iscritto all'albo:
Partinella: 1988	Geometri
Subalterno: 5	Prov. Foggia N. 1752

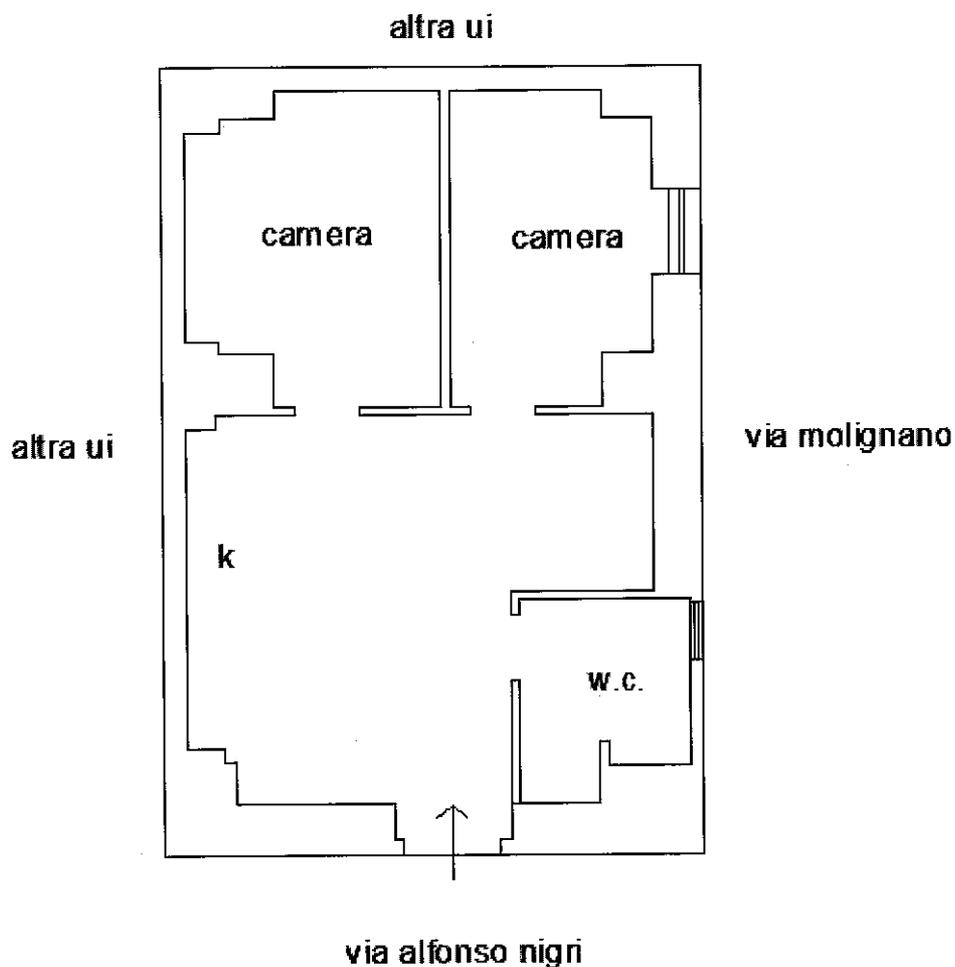
Scheda n. 1 Scala 1:200



Situazione al momento del sopralluogo

PIANTA PIANO TERRA

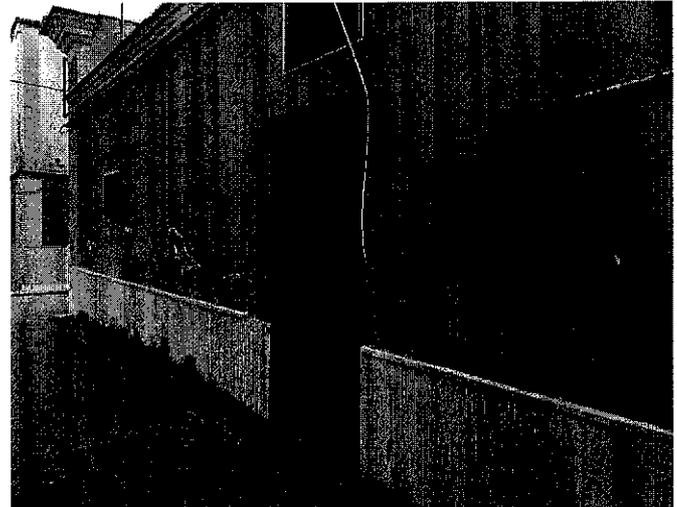
H= 3.20 m

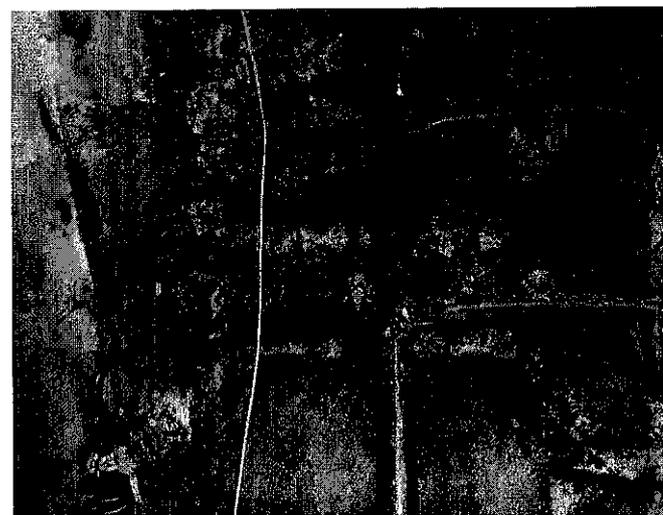
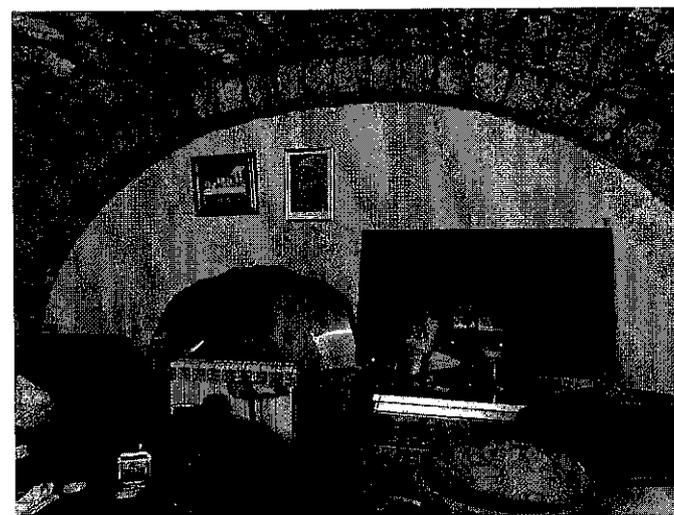
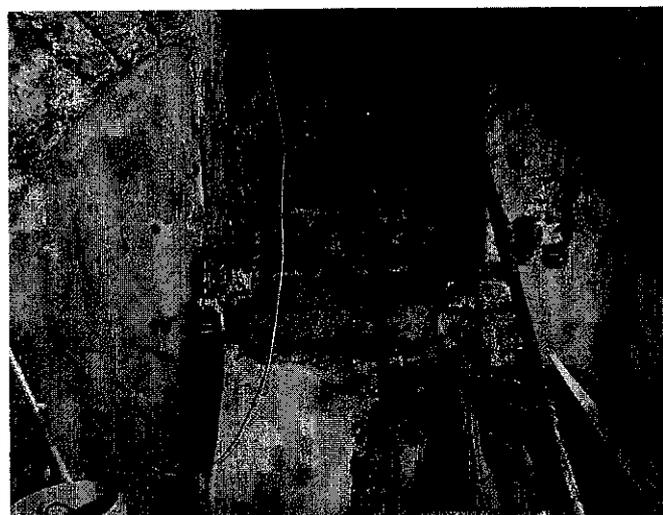
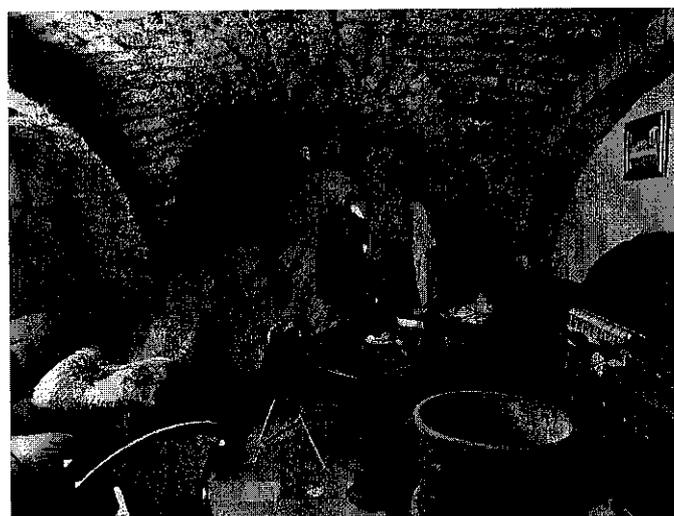
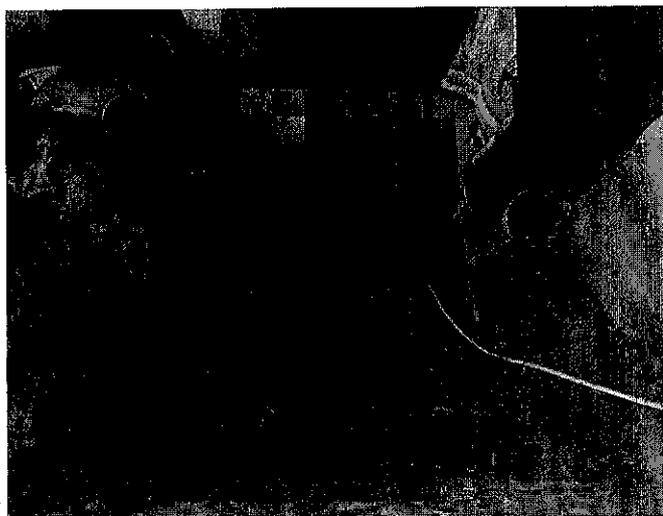


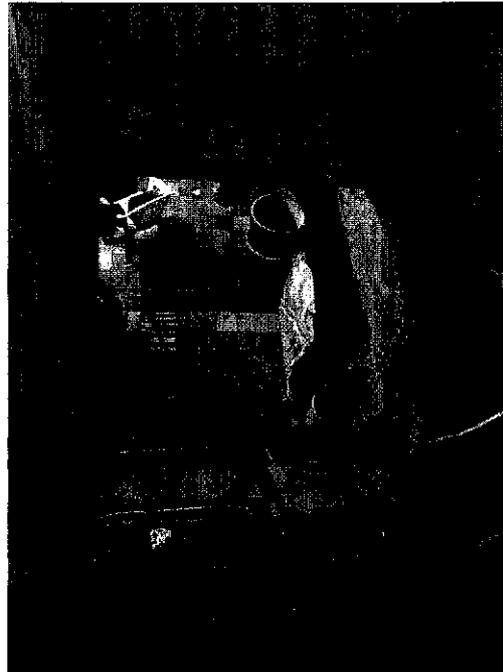
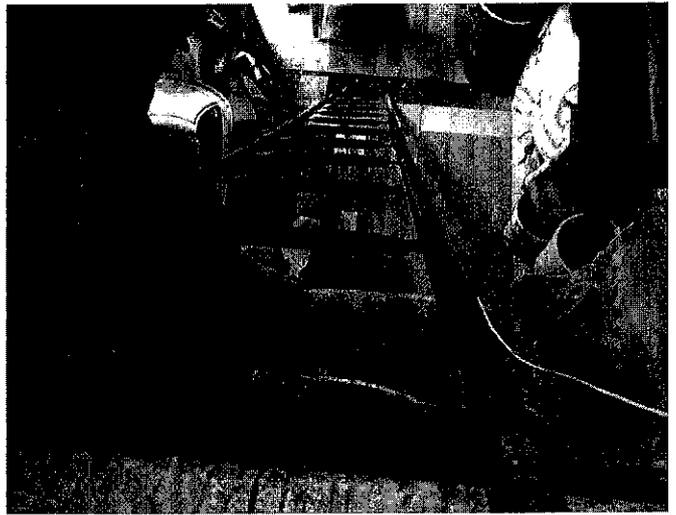
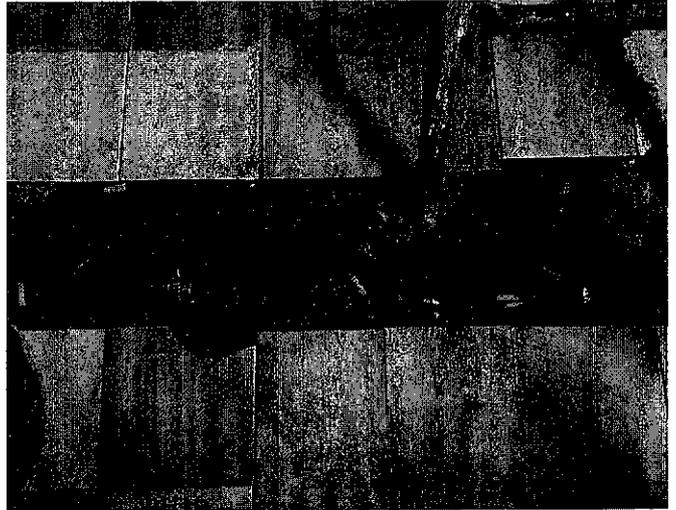
IMMOBILE AD USO DEPOSITO – FOGLIO 96 PARTICELLA 1988 sub. 6

L'immobile oggetto di procedura esecutiva, fa parte di un piccolo fabbricato in muratura portante, con accesso diretto da Via Molignano n.21. Nello specifico trattasi di locale ad uso deposito al piano interrato, con accesso diretto dal civico 21 di Via Molignano, composto da un unico ambiente, ed è sottostante all'altro immobile pignorato in precedenza descritto. L'altezza interna netta è pari a circa 2,35 m. Il tutto come meglio descritto e specificato nella planimetria dello stato dei luoghi allegata alla presente relazione. L'immobile è posto al piano interrato, tuttavia si evidenzia che al momento del sopralluogo non risulta esistente scala che consente accesso diretto dal piano terra al piano interrato. Difatti durante il sopralluogo è stata posizionata una scala a pioli in ferro al fine di consentire l'accesso.

Le facciate del fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, sono intonacate e tinteggiate. All'interno dell'immobile, le pareti sono intonacate mentre la struttura del solaio di copertura è a volta a botte unghiate a vista in conci di pietra squadrati con giunti in cemento. La pavimentazione è in ceramica e versa in un pessimo stato di conservazione, difatti in alcuni punti risulta divelta ed in altri rigonfia. La porta d'ingresso è in ferro. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, che ad ogni modo risulta in un pessimo stato di conservazione e comunque non realizzato secondo le prescrizioni delle normative vigenti. L'immobile allo stato attuale risulta in uno stato di conservazione mediocre, e risulta bisognosa di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria vista la sua vetustà e la mancanza di una scalinata di accesso al piano interrato. Si segnala che risulta mancante certificato di conformità impianto elettrico.







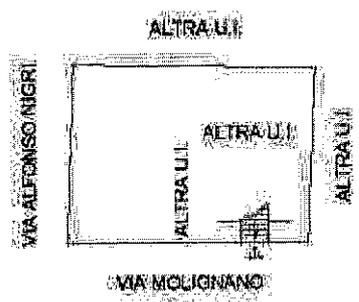
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione probante n. FG029976 del 08/12/2012 Pianimetria di u.l.u. in Comune di Foggia. Via Mollignano civ. 21	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 96 Particella: 1988 Subalterno: 6	[Redacted] [Redacted] Prov. LUGGERA N. 1171

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

PRIMO PIANO SOTTOSTRADA
H. 2,65 mt.



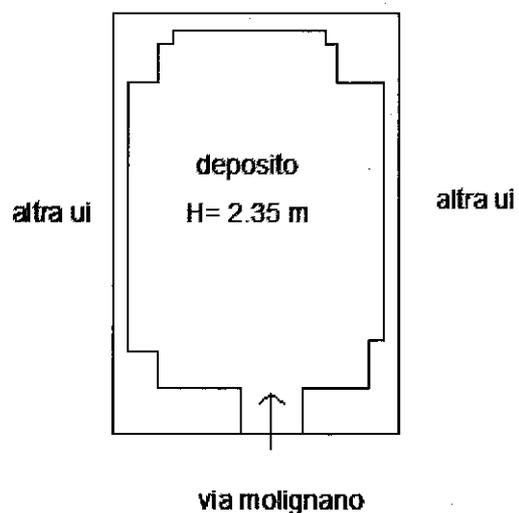
IL TECNICO
 geom. **Franco DEL GROSSO**



Situazione al momento del sopralluogo

PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

altra ui



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

LOTTO UNICO

Per la stima degli immobili oggetto di esecuzione e quindi per la determinazione del più probabile valore di mercato si è preso in considerazione il metodo sintetico comparativo. Tale metodo è praticabile in alternativa a quello a valore di trasformazione e si avvale della "famosa" scala di valori dell'unità di misura di riferimento la quale, per ciò che concerne gli immobili come quello della presente stima, è il metro quadrato della consistenza effettiva del bene stimato. Il valore di mercato è il miglior prezzo, ottenibile alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobiliare, tenendo presente che prima di procedere all'analisi comparativa tra il bene oggetto di stima e altri simili, si devono osservare le caratteristiche che riguardano principalmente:

- ubicazione;
- caratteristiche costruttive;
- consistenza;
- epoca di riferimento;
- regolarità amministrativa del bene oggetto di stima.

IMMOBILE AD USO ABITAZIONE – FOGLIO 96 PARTICELLA 1988 sub. 5

Da indagini di mercato, dalla valutazione della posizione, della conformazione, della possibilità di accesso all'immobile e tutte le ipotesi annesse e connesse, per stabilire un valore significativo e ordinario, si è pervenuti ad assumere come riferimento del costo unitario, il valore pari ad € 700,00. Fatte queste premesse, avendo accertato i valori medi di beni che abbiano caratteristiche simili all'immobile oggetto della perizia de quo, riferiti all'anno 2022 secondo semestre, si può ritenere congruo il valore pari ad € 700,00.

Ai fini della valutazione commerciale di un immobile è necessario individuare la sua superficie lorda e quindi successivamente quella commerciale, secondo quanto stabilito nell'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI.

A tal proposito l'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, al punto 1.1. definisce la superficie commerciale come la somma della superficie dei vani principali e degli



accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Pertanto il sottoscritto, sulla scorta nell'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, ha proceduto con l'individuazione ed il calcolo della superficie commerciale, come di seguito si riporta:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE(mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE(mq)
ABITAZIONE	63,00	1,00	63,00
TOTALE			63,00

Pertanto si avrà che:

$$\text{VALORE DI MERCATO} = \text{SUP.COMMERCIALE} \times \text{VALORE/mq}$$

$$\text{VALORE DI MERCATO} = 63,00 \text{ mq} \times \text{€} 700,00 = \text{€} 44.100,00$$

In considerazione del quesito posto dall'Ill.mo Giudice per l'esecuzione, relativamente agli adeguamenti e correzioni della stima, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno applicare le seguenti riduzioni:

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Riduzione per spese indispensabili a operazioni di bonifica rifiuti tossi e/o nocivi	/
Riduzione per presentazione di denuncia di variazione catastale immobile ad uso abitazione	€ 500,00
Riduzione per stato d'uso, di manutenzione, stato di possesso e per attuale stato manutentivo - 4 %	€ 1.764,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	€ 2.205,00
Riduzione per presentazione di SCA (segnalazione certificata di agibilità)	€ 1.500,00
Riduzione per presentazione di CILA in sanatoria con relativi diritti di segreteria e sanzioni pecuniarie	€ 1.800,00
Riduzione per l'impossibilità di reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008	€ 500,00
TOTALE	€ 8.269,00

Pertanto si avrà che il più probabile valore di mercato dell'immobile ad uso abitazione, oggetto di esecuzione al netto degli adeguamenti e delle correzioni e pari a:

$$\text{€} 44.100,00 - \text{€} 8.269,00 = \text{€} 35.831,00, \text{ approssimato ad } \underline{\text{€} 36.000,00}.$$

IMMOBILE AD USO DEPOSITO - FOGLIO 96 PARTICELLA 1988 sub. 6

Da indagini di mercato, dalla valutazione della posizione, della conformazione, della possibilità di accesso all'immobile e tutte le ipotesi annesse e connesse, per stabilire un valore significativo e ordinario, si è pervenuti ad assumere come riferimento del costo



unitario, il valore pari ad € 550,00. Fatte queste premesse, avendo accertato i valori medi di beni che abbiano caratteristiche similari all'immobile oggetto della perizia de quo, riferiti all'anno 2022 secondo semestre, si può ritenere congruo il valore pari ad € 550,00.

Ai fini della valutazione commerciale di un immobile è necessario individuare la sua superficie lorda e quindi successivamente quella commerciale, secondo quanto stabilito nell'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI.

A tal proposito l'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, al punto 1.1. definisce la superficie commerciale come la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Pertanto il sottoscritto, sulla scorta nell'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, ha proceduto con l'individuazione ed il calcolo della superficie commerciale, come di seguito si riporta:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE(mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE(mq)
DEPOSITO	28,00	1,00	28,00
TOTALE			28,00

Pertanto si avrà che:

$$\text{VALORE DI MERCATO} = \text{SUP.COMMERCIALE} \times \text{VALORE/mq}$$

$$\text{VALORE DI MERCATO} = 28,00 \text{ mq} \times € 550,00 = € 15.400,00$$

In considerazione del quesito posto dall'Ill.mo Giudice per l'esecuzione, relativamente agli adeguamenti e correzioni della stima, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno applicare le seguenti riduzioni:

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Riduzione per spese indispensabili a operazioni di bonifica rifiuti tossi e/o nocivi	/
Riduzione per realizzazione scalinata per accesso immobile	€ 1.800,00
Riduzione per stato d'uso, di manutenzione, stato di possesso e per attuale stato manutentivo - 3 %	€ 462,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi dei bene venduto, mancanza di titoli edilizi	€ 770,00
Riduzione per presentazione di SCIA in sanatoria per cambio di destinazione d'uso da abitazione a deposito, compreso di tributi, sanzioni	€ 2.500,00
Riduzione per presentazione di SCA (segnalazione certificata di agibilità)	€ 1.500,00
Riduzione per l'impossibilità di reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008	€ 300,00
TOTALE	€ 7.332,00

Pertanto si avrà che il più probabile valore di mercato dell'immobile ad uso deposito, oggetto di esecuzione al netto degli adeguamenti e delle correzioni e pari a:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO TRIBUNALE DI FOGGIA PROCEDURA R.G.n°109/2021	geom. Antonio TROISI Via Napoli 6/A - 71121 Foggia - Cell. 340/5290841 antonio.troisi@geopec.it - geometratroisi@gmail.com - www.geometratroisi.it
---	---



€ 15.400,00 - € 7.332,00= € 8.068,00, approssimato ad **€ 8.000,00.**

Pertanto si avrà che il valore del "lotto unico" è pari a:

Valore di mercato (Abitazione)+ Valore di Mercato (deposito)=

€ 36.000,00 + € 8.000,00=

€ 44.000,000 (quarantaquattromila/00 euro)

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

L'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, al punto 1.1. definisce la superficie commerciale come la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

A seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo, si è proceduto con il calcolo della superficie commerciale:

IMMOBILE AD USO ABITAZIONE – FOGLIO 96 PARTICELLA 1988 sub. 5

DESTINAZIONE	SUPERFICIE(mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE(mq.)
ABITAZIONE	63,00	1,00	63,00
TOTALE			63,00

IMMOBILE AD USO DEPOSITO – FOGLIO 96 PARTICELLA 1988 sub. 6

DESTINAZIONE	SUPERFICIE(mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE(mq.)
DEPOSITO	28,00	1,00	28,00
TOTALE			28,00

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

Entrambi gli immobili oggetto di esecuzione risultano pignorati per l'intero e quindi per la quota pari a 1/1 di piena proprietà. Nello specifico risultano pignorate le quote intestate alla [REDACTED] – proprietaria per 1/1 di entrambi gli immobili pignorati.



INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA, INDICANDO, PER CIASCUNO DI ESSI: UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINI, DATI CATASTALI E PREZZO BASE
LOTTO UNICO

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva, fanno parte di un piccolo fabbricato con struttura in muratura portante, e risultano destinati ad abitazione e deposito.

IMMOBILE AD USO ABITAZIONE – FOGLIO 96 PARTICELLA 1988 sub. 5

Trattasi di abitazione posta al piano terra, con accesso diretto dal civico 28 di Via Alfonso Nigri, composto da ingresso-soggiorno pranzo con angolo cucina, due camere e bagno, il tutto risulta censito al NCEU del comune di Foggia foglio di mappa 96 particella 1988 sub.5 categoria A/4 classe 7 consistenza 3 vani rendita catastale € 240,15. L'immobile risulta confinante con Via Alfonso Nigri, proprietà [REDACTED] Via Molignano, salvo altri e migliori confini.

IMMOBILE AD USO DEPOSITO – FOGLIO 96 PARTICELLA 1988 sub. 6

Locale ad uso deposito al piano interrato, con accesso diretto dal civico 21 di Via Molignano, composto da un unico ambiente, ed è sottostante all'altro immobile pignorato in precedenza descritto, il tutto risulta censito al NCEU del comune di Foggia al foglio di mappa 96 particella 1988 sub.6 categoria C/2 classe 8 consistenza 21 mq rendita catastale € 159,43. L'immobile risulta confinante con proprietà [REDACTED] Via Molignano, salvo altri e migliori confini.

Le unità immobiliari, come sopra descritte, negli atti del Catasto Fabbricati, risultano intestate a:

- [REDACTED] proprietaria
per 1/1 in regime di separazione dei beni

Il prezzo a base d'asta delle quote, del lotto unico, sono a:

€ 44.000,00 (quarantaquattromilamila/00 euro)

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



Al fine di individuare lo stato di possesso dei beni lo scrivente CTU provvedeva a presentare richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia, al fine di verificare l'eventuale esistenza di contratti di locazione, comodato, ecc aventi per oggetto gli immobili pignorati. Tuttavia l'Agenzia delle Entrate con nota del 30/11/2022 comunicava che non risultano registrati contratti di natura privata riconducibili agli immobili oggetto della presente procedura. Ad ogni buon conto si rileva che al momento del sopralluogo gli immobili erano occupati dal [REDACTED] [REDACTED], anch'esso debitore in forza del titolo azionato dal creditore procedente, e tra l'altro residente presso l'immobile pignorato unitamente alla propria compagna.

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 ATTIVITÀ 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 LIMITANO LA PIENA FRUIBILITÀ DEL CESPITE, INDICANDO, ANCHE PER QUESTI ULTIMI, L'EVENTUALE ANTERIORITÀ ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E L'INCIDENZA SUL VALORE DI STIMA

Il sottoscritto, CTU, dall'esame dei documenti allegati al fascicolo telematico e dalle informazioni ricevute in merito all'esistenza di oneri e vincoli può scrivere, che non risultano presenti altre formalità a carico del debitore esecutato oltre a quelle, precedentemente indicate e allegate agli atti.

ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLE FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dall'esame della documentazione allegata agli atti di causa nel fascicolo telematico non esistono altri tipi di vincoli se non quelli descritti nei precedenti quesiti.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI, NONCHÉ ALL'ACCERTAMENTO DELLA 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

A seguito di richiesta di accesso agli atti, il comune di Foggia con nota del 09/01/2023 prot.n. 2407 comunicava che per l'immobile pignorato sito in Foggia alla Via Alfonso Nigri 28, adibito ad abitazione, non è stato possibile rintracciare pratiche edilizie. Mentre per immobile pignorato, adibito a deposito, sito in Foggia alla Via Molignano n.21, è stata reperita una pratica edilizia SCIA n. 1151E2012 del 04/12/2012 per cambio di destinazione



d'uso da abitazione a deposito. Tuttavia veniva comunicato che la suddetta pratica era stata annullata a seguito di istanza di parte. Pertanto non è stato possibile verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni pignorati.

Ad ogni modo si rileva che nell'atto di compravendita con il quale la parte esecutata ha acquisito gli immobili, relativamente all'immobile ad uso abitazione veniva dichiarato dai venditori che i lavori di costruzione di quanto trasferito erano iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967. Mentre per l'immobile ad uso deposito, i venditori, dichiaravano che era stato eseguito cambio di destinazione d'uso senza opere da abitazione a deposito in base alla SCIA del 04/12/2012.

Tuttavia, come già in precedenza descritto, si evidenzia che la sopra citata SCIA è stata annullata su istanza di parte.

Visto quanto finora esposto si evidenzia che non è stato possibile verificare con assoluta certezza la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, tuttavia si evidenzia quanto segue:

IMMOBILE AD USO ABITAZIONE – FOGLIO 96 PARTICELLA 1988 sub. 5

Per l'immobile ad uso abitazione sono state eseguite, in assenza di titoli edilizi, delle opere edilizie di diversa distribuzione degli spazi interni, riscontrabili confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi, atteso che la situazione catastale (rinveniente dalla planimetria catastale) era stata dichiarata dai venditori, come antecedente al 01/09/1967, nella stipula dell'atto di compravendita con il quale la parte esecutata è diventata proprietaria degli immobili pignorati. Infine si rileva che non è presente certificato di agibilità.

IMMOBILE AD USO DEPOSITO – FOGLIO 96 PARTICELLA 1988 sub. 6

Per l'immobile ad uso deposito, risulta eseguito un cambio di destinazione d'uso da abitazione a deposito, in assenza di un valido titolo edilizio, il tutto in contrasto con quanto dichiarato dai venditori al momento della stipula dell'atto di compravendita per notar dott. Rizzo Corallo Antonio del 14/02/2013 rep.n.3606 e racc.n.2909, atto con il quale la parte esecutata è diventata proprietaria degli immobili pignorati. Infine si rileva che non è presente certificato di agibilità.

VERIFICA, SE ABILITATO, OVVERO, IN MANCANZA AVVALENDOSI DELL'AUSILIO DI UN TECNICO CERTIFICATORE, DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA RELATIVA AL COMPENDIO STAGGITO, PROVVEDENDO, QUALORA ESSA NON VI SIA, ALLA PREDISPOSIZIONE DELLA MEDESIMA CERTIFICAZIONE, CON ASSEVERAZIONE RELATIVA AI CESPITI PER I QUALI È NECESSARIA

In merito al presente quesito è necessario evidenziare che l'attestato di prestazione energetica (APE) è necessario solamente per l'immobile ad uso abitazione.

Tuttavia si evidenzia che non è stato possibile redigere Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto al momento del sopralluogo non è stato reperito libretto di impianto



termico unitamente all'ultimo rapporto di "controllo tecnico" (rilasciato dal manutentore). La suddetta documentazione si rende indispensabile per la redazione e trasmissione sulla piattaforma "Ape Puglia" della regione Puglia dell'attestato di prestazione energetica di un immobile, difatti l'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto di impianto debba essere allegato all'attestato di prestazione energetica. Pertanto alla luce di quanto sopra evidenziato il sottoscritto non ha potuto procedere con la redazione di Attestato di Prestazione Energetica.

ACCERTARE SE GLI STESSI RISULTINO REGOLARMENTE ACCATASTATI LIMITANDOSI, PER IL CASO NEGATIVO, A DARNE ATTO NELL'ELABORATO TECNICO ED A QUANTIFICARE I COSTI OCCORRENTI

Gli immobili pignorati, oggetto di esecuzione, risultano regolarmente accatastatato e quindi censito al NCEU del comune di Foggia, come di seguito si riporta:

- foglio di mappa 96 particella 1988 sub.5 categoria A/4 classe 7 consistenza 3 vani rendita catastale € 240,15;
- foglio di mappa 96 particella 1988 sub.6 categoria C/2 classe 8 consistenza 21 mq rendita catastale € 159,43;

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

Confrontando le planimetrie catastali in atti rispetto allo stato dei luoghi emergono delle difformità relativamente all'immobile ad uso abitazione, riportato al NCEU al foglio di mappa 96 particella 1988 sub.5 categoria A/4 classe 7 consistenza 3 vani rendita catastale € 240,15. Le difformità consistono nella realizzazione di opere di diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto sono stati previsti i presumibili costi per la presentazione di denuncia di variazione catastale, con un costo di circa € 500,00. Non risultano evidenti difformità per l'immobile adibito a deposito.

ACCERTARE SE SIANO STATI COSTRUITI PRIMA DEL 01/09/1967 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

A seguito di richiesta di accesso agli atti, il comune di Foggia con nota del 09/01/2023 prot.n. 2407 comunicava che per l'immobile pignorato sito in Foggia alla Via Alfonso Nigri 28, adibito ad abitazione, non è stato possibile rintracciare pratiche edilizie. Mentre per



immobile pignorato, adibito a deposito, sito in Foggia alla Via Molignano n.21, è stata reperita una pratica edilizia SCIA n. 1151E2012 del 04/12/2012 per cambio di destinazione d'uso da abitazione a deposito. Tuttavia veniva comunicato che la suddetta pratica era stata annullata a seguito di istanza di parte. Pertanto non è stato possibile verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni pignorati.

Ad ogni modo si rileva che nell'atto di compravendita con il quale la parte esecutata ha acquisito gli immobili, relativamente all'immobile ad uso abitazione veniva dichiarato dai venditori che i lavori di costruzione di quanto trasferito erano iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967. Mentre per l'immobile ad uso deposito, i venditori, dichiaravano che era stato eseguito cambio di destinazione d'uso senza opere da abitazione a deposito in base alla SCIA del 04/12/2012. Quanto dichiarato risulta in contrasto con quanto riportato nella nota, sopra citata, del comune di Foggia che evidenziava che la SCIA del 04/12/2012 è stata annullata su istanza di parte. Ad ogni modo è verosimile che gli immobili pignorati siano stati realizzati in data antecedente al 01/09/1967. Si rileva che non è presente certificato di agibilità. Infine si evidenzia, quindi, che non è stato possibile verificare con certezza la conformità urbanistica in quanto il comune di Foggia non ha reperito titoli edilizi aventi per oggetto gli immobili pignorati.

VERIFICARE SE SIANO STATI REALIZZATI NEL RISPETTO DELLE NORME EDILIZIE IN VIGORE ALL'EPOCA DELLA LORO COSTRUZIONE RISCOSTRANDO CONTESTUALMENTE LA COINCIDENZA TRA QUANTO ASSENTITO COL TITOLO ABILITATIVO E CIÒ CHE IN CONCRETO È STATO REALIZZATO

In merito al presente quesito lo scrivente CTU riferisce che non è possibile determinare se il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione, in quanto il comune di Foggia non ha reperito pratiche edilizie aventi per oggetto gli immobili oggetto di esecuzione.

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



Considerato che il comune di Foggia con nota del 09/01/2023 prot.n.2407 ha comunicato l'assenza di titoli edilizi aventi per oggetto gli immobili pignorati e per quanto è stato possibile verificare successivamente si evidenzia quanto segue:

IMMOBILE AD USO ABITAZIONE – FOGLIO 96 PARTICELLA 1988 sub. 5

Per l'immobile ad uso abitazione sono state eseguite, in assenza di titoli edilizi, delle opere di diversa distribuzione degli spazi interni, riscontrabili confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi, atteso che la situazione catastale (rinveniente dalla planimetria catastale) era stata dichiarata dai venditori, come antecedente al 01/09/1967, nella stipula dell'atto di compravendita con il quale la parte eseguita è diventata proprietaria degli immobili pignorati. Quanto descritto potrà essere sanato mediante la presentazione di CILA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni, pagamento di sanzione pecuniaria e diritti di segreteria. I presumibili costi sono pari a circa € 1.800,00 già dettratti dal più probabile valore di mercato

IMMOBILE AD USO DEPOSITO – FOGLIO 96 PARTICELLA 1988 sub. 6

Per l'immobile ad uso deposito, risulta eseguito un cambio di destinazione d'uso da abitazione a deposito, in assenza di un valido titolo edilizio, il tutto in contrasto con quanto dichiarato dai venditori al momento della stipula dell'atto di compravendita per notar dott. Rizzo Corallo Antonio del 14/02/2013 rep.n.3606 e racc.n.2909, atto con il quale la parte eseguita è diventata proprietaria degli immobili pignorati. Quanto descritto potrebbe essere sanato mediante la presentazione di SCIA in sanatoria per cambio di destinazione d'uso da abitazione a deposito, pagamento di sanzioni e diritti di segreteria, fatto salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia. I presumibili costi sono pari a circa € 2.500,00 già dettratti dal più probabile valore di mercato

È doveroso precisare che nell'atto di compravendita per notar dott. Rizzo Corallo Antonio del 14/02/2013 rep.n.3606 e racc.n.2909, la parte venditrice dichiarava che era stato eseguito cambio di destinazione d'uso senza opere da abitazione a deposito in base alla SCIA del 04/12/2012. Tuttavia, come già in precedenza descritto, la sopra citata SCIA è stata annullata su istanza di parte (come dichiarato dal comune di Foggia con nota del 09/01/2023 prot.n.2407). Pertanto il cambio di destinazione d'uso da abitazione e deposito è stato eseguito in assenza di titolo edilizio.

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

In merito al seguente quesito posto dal Giudice dell'Esecuzione, si precisa che gli immobili oggetto della presente perizia non rientrano tra quelli dell'edilizia convenzionata.

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

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO TRIBUNALE DI FOGGIA PROCEDURA R.G.n°109/2021	geom. Antonio TROISI Via Napoli 6/A – 71121 Foggia – Cell. 340/5290841 antonio.troisi@geopec.it – geometratroisi@gmail.com – www.geometratroisi.it
---	---



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 CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA, OVVERO AD ALTRO ISTITUTO AUTONOMO, PRIMA CHE SIA DISPOSTA LA VENDITA

Secondo quanto previsto dall'art.1-quater della Legge 18/12/2008 n.199, "Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire il disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvederanno a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale..."

Per quanto è stato possibile verificare sussistono le condizioni di cui all'art 1-quater della Legge n.199/2008, solamente per l'immobile pignorato adibito ad abitazione.

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitogli con la massima obiettività possibile e nel limite delle proprie conoscenze, rimanendo comunque a disposizione dell'III.mo Giudice, per qualsiasi eventuale chiarimento.

Il sottoscritto provvederà alla trasmissione della presente per via telematica attraverso il portale del processo civile telematico e alle parti esegutate a mezzo raccomandata.

Alla presente si allega:

- prospetto riepilogativo relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, così come richiesto nei quesiti posti dall'III.mo Giudice per l'esecuzione;
- verbale operazioni peritali;
- ricevute raccomandate a/r. inviate alle parti;
- planimetrie e visure catastali immobile;
- quotazioni immobiliari valori OMI;
- Estratto atto di matrimonio parti esegutate e certificato di residenza;
- Nota del comune di Foggia sulla irreperibilità di pratiche edilizie;
- Nota agenzia entrate ufficio provinciale di Foggia;
- Atto di compravendita;

Foggia lì, 11/01/2023

Firmato digitalmente
ANTONIO TROISI

C
Data e ora della firma: 11/01/2023 18:38:16
(geom. Antonio Troisi)



