

cTRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ILL.mo G.E. Dott. C. CARUSO

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

Procedura Esecutiva Immobiliare n.117/15 R.G.Es.
promossa da:

ITALFONDIARIO S.P.A

Contro

Sig. xxxxxxxx
Sig.ra xxxxxxxx

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

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

INDICE DEI CAPITOLI

0.0 – Premessa

0.1– Esamina degli atti e effettuazione sopralluogo;

RISPOSTE AI QUESITI

1.0 – Controllo preliminare circa la completezza dei documenti;

- 1. bis – Ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati;
- 1. ter – verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili;
- 1. quater – verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti;
- 1. quinquies – verifica del regime patrimoniale del debitore;

2.0 – Identificazione dei beni;

2. bis – Individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto del pignoramento;

3.0 - Descrizione analitica dei beni;

4.0 – Stima dei beni;

1. bis – Specificazione delle superfici;

5.0 – Verifica della comoda separabilità del bene;

6.0 - Individuazione e descrizione dei lotti;

7.0 - Stato di possesso dei beni;

8.0 - Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri, gravanti sui



beni;

9.0 - Accertamento dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri di natura condominiale;

10.0 - Verifica della regolarità edilizia e urbanistica e acquisizione relativi certificati di destinazione urbanistica;

11.0 - Verifica, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione;

Allegati

- A – Avvisi inizio operazioni peritali;
- B – Verbale di sopralluogo;
- C – Visure presso la Conservatoria dei RR. II. Di FOGGIA;
- D – Atto di provenienza;
- E – Visure catastali aggiornate;
- F – Mappa censuaria ed estratto del PRG/PUG;
- G – Planimetrie catastali;
- H – Inquadramento territoriale/cartografico;
- I – Documentazione tecnica prodotta presso il Comune di Manfredonia (FG);
- J – Rilievo planimetrico del compendio pignorato;
- K – Valutazione del lotto;
- L – Rassegna fotografica;
- M – Attestato di Prestazione Energetica;
- N – Specchio riepilogativo del bene staggito;

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

0.0 - PREMESSA

La sottoscritta **Arch. Marianna SCOPECE**, con studio tecnico sito in Lucera (FG) alla via Po n.15, iscritta all'ordine degli Architetti della provincia di Foggia al n°1237 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, il giorno 13/12/2018 alle ore 10.00 è stata nominata dal Giudice dott.. CARUSO, per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva n. 117/15 R.G.Es. Imm. promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. con sede in Via Carucci n.131 - ROMA e P.Iva 00880671003, contro i sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX. In tale data e alla medesima ora alla scrivente, in qualità di C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio) per la procedura in oggetto, dopo il giuramento di rito, le venivano affidati i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni in oggetto di esecuzione si proceda:

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 vent'anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno vent'anni alla trascrizione del pignoramento).

1. **Bis – Alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento**, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi e dando atto dell'eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;
 1. **Ter – Alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione**, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;
 1. **Quater – Alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile**;
 1. **Quinques – Alla verifica del regime patrimoniale del debitore**, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio, evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
- 2. All'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni**;
2. **Bis – All'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto del pignoramento**, mediante sovrapposizione dell'ortofoto o delle foto satellitari, 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. All'analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali, 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 interne ed esterne, 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, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima**, ivi compresa la riduzione del valore del 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
4. **Bis – Alla specificazione 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 del bene conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

6. **All'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi:** ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
7. **All'individuazione dello stato di possesso dei beni,** (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 ai quali sono occupati,** con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Precisando data di registrazione, durata, data di scadenza, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Alla verifica del canone pattuito e corrispondente giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni.
8. **All'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente,** ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con l'esistenza di diritti reali di terzi (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;
9. All'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dall'acquirente;
10. **Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;**
11. **Alla verifica, 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, si dovrà:**
 - accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo a darne atto all'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;
 - 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 e di prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento del bene;
 - 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, ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
 - 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 è in concreto è stato realizzato;
 - descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, 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;

ALLEGHI alla relazione 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 fabbricati: foglio, particella, subalterno, numero di vani ed accessori, n. 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.

DEPOSITI telematicamente entro 90 giorni l'elaborato peritale completo dei relativi allegati;

INTERVENGA all'udienza per rendere chiarimenti, qualora le parti abbiano provveduto ad inviare note all'esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

0.1 – ESAMINA DEGLI ATTI ED EFFETTUAZIONE SOPRALLUOGO

La sottoscritta, dopo aver esaminato gli atti, ha fissato per il giorno 28/01/2019 alle ore 9.00, l'inizio delle operazioni peritali, con appuntamento presso il bene dei signori XXXXXXXXXXXX, oggetto del pignoramento, sito nel Comune di Manfredonia alla via Dei Pini n.2, appartamento al piano seminterrato con giardino privato di pertinenza e vani accessori al piano terra, come comunicato con raccomandata n.05250984205-9 del giorno 19/01/2019 ai debitori e per conoscenza via pec all'avv. TERRERI Laura, rappresentante il creditore procedente. Il giorno 23/01/2019, il CTU viene contattato telefonicamente dall'avv. xxxxxxxxxxxx, rappresentante il debitore, nello specifico la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxx, in fase di costituzione, che chiede di poter spostare il sopralluogo al fine di poter presenziare alle operazioni peritali. Viene quindi concordato telefonicamente, il sopralluogo per il giorno Martedì 29/01/2019 alle ore 9.00 presso l'immobile di viale dei Pini n.2. In tale data, il CTU, come stabilito, dà inizio alle operazioni peritali, recandosi insieme al collaboratore di studio, il sig. xxxxxxxxxxxx, presso l'immobile sito nel Comune di Manfredonia, alla località Siponto, in viale dei Pini n.2, piano terra-seminterrato, ed identificato all'NCEU al foglio 39 p.IIIa 3041 sub.20-21 (ex 7-14). Qui sono convenuti per consentire l'accesso all'immobile e prendere parte alle operazioni peritali, la sig.ra , debitrice, l'avv. CONOSCITORE Lorenzo, in fase di costituzione per rappresentare la debitrice, e in sostituzione dell'avv. PEPE Agnese, oltre il CTU, arch. SCOPECE Marianna, affiancata dal collaboratore di studio per coadiuvare i lavori



di rilievo. Si procede ad effettuare il sopralluogo, il rilievo metrico e fotografico, secondo i quesiti proposti dal Giudice, la ricognizione dei beni pignorati, con pertinenze, accessi, frutti al fine di eseguire tutte le operazioni ritenute necessarie per l'espletamento dell'incarico, e reperire tutte le informazioni.

Nella medesima occasione, è stata verificata, la corrispondenza della planimetria catastale depositata agli atti con lo stato dei luoghi rilevati, che risulta difforme per il piano terra, e parzialmente per il piano interrato. Rilevate tutte le informazioni necessarie per procedere alla stesura della relazione tecnica, si termina con la lettura e la firma del verbale di sopralluogo da parte di tutti i presenti: del CTU, arch. SCOPECE Marianna, del collaboratore di studio, della proprietaria esecutata e dell'avvocato rappresentate la debitrice, alle ore 9.55, come riportato nel verbale di sopralluogo (All. B). Le operazioni peritali sono continuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manfredonia per richiedere la documentazione tecnica relativa al bene oggetto della presente esecuzione (All. I). E' stata prodotta, verificata e controllata la documentazione catastale (visure aggiornate) ed ipotecaria, al fine di esaminare la provenienza dei beni ed i proprietari che si sono succeduti nel tempo, nonché la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal CTU (All. C e D).

RISPOSTE AI QUESITI

1.0 – 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 vent'anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno vent'anni alla trascrizione del pignoramento).

La sottoscritta, dopo aver analizzato la documentazione in atti, ha verificato:

la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori esecutati

Si riscontra, dalla descrizione del bene riportato nell'atto di esecuzione e dal confronto dei dati catastali rinvenuti dalla visura catastale, effettuata dalla sottoscritta (All. D), che l'immobile sottoposto a pignoramento ed i relativi frutti, sono di piena ed esclusiva proprietà dei coniugi sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX con C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il X con C.F. XXXXXXXXXXXX, prima coniugati in regime di comunione

dei beni, ad oggi separati con provvedimento del Tribunale di Foggia nr. R.G. 5894/2017
Il bene staggito è:

- appartamento su due livelli al piano terra e seminterrato, in fabbricato tipo villino plurifamiliare, ad uso esclusivamente residenziale, ubicato nel Comune di



Manfredonia, alla via Dei Pini n.2 e censito in Catasto Fabbricati del suddetto Comune con i seguenti dati: Foglio 39 p.la 3041 sub.20-21 (ex 7-14);

la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente,

si è proceduto al controllo, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Manfredonia (All. C), ed è stato accertato che essa riguarda n. 1 bene pignorato ed è relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore le trascrizioni del pignoramento. La documentazione in atti è stata integrata dalle ricerche effettuate dal C.T.U. Arch. Marianna SCOPECE, con la documentazione prodotta dall'Agenzia del Territorio di Foggia, relativamente ai debitori, sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e sig.ra XX , ed al bene pignorato identificato all' NCEU del Comune di Manfredonia al foglio 39, p.la 3041 sub.20-21, per avere un quadro definito e dettagliato sulla situazione dei beni di proprietà della parte debitrice.

- **n.1 ispezione ipotecaria soggettiva** relativa alle formalità pregiudizievoli gravanti su **XXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , in qualità di debitore, "elenco sintetico delle formalità" ove sono presenti **4**

note e 1 nota cancellata, relative al bene staggito come di seguito riportate:

1. nota di trascrizione a favore (registro particolare n. 11536 registro generale n.15765 del 16/07/2002 per notar SIGNORE Nicola– ATTO DI COMPRAVENDITA TRA VIVI – immobile sito nel Comune di Manfredonia al Foglio 39 p.la 3041 sub.20-21 (ex 7-14) a favore dei sigg. XXXXXXXX , coniugi.
2. nota di iscrizione contro (registro particolare n.1857 registro generale n.11177 del 09/05/2008) per pubblico ufficiale TROMBETTA Aurelio – IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO di 115.000€, a favore di BANCO DI NAPOLI SPA P.Iva 04485191219 contro i sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e l'immobile pignorato, al foglio 39 p.la 3041 sub 20-21 del Comune di Manfredonia, loc. Siponto.
3. nota di iscrizione contro (registro particolare n.4497 registro generale n.22900 del 10/09/2008) per AGENZIA DELLA RISCOSSIONE DELLA PROVINCIA DI FOGGIA EQUITALIA FOGGIA SPA - IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e successive modificazioni, per l'importo insoluto di 17.513,28€, per l'immobile sito in Manfredonia alla via Dei Pini n.2, piano S-1 di proprietà dei debitori, i coniugi sigg. XXXXXXXXXXXX X , rispettivamente per la quota di ½.
4. nota di trascrizione contro (registro particolare n.3551 registro generale



n.4525 del 24/03/2015) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI di proprietà dei sig.ri XXXXXXXX XXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, per l'appartamento al piano secondo sito nel Comune di Manfredonia, alla loc. Siponto, al Foglio 39 p.la 3041 sub.20-21 ESECUZIONE del TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA a favore di BANCO DI NAPOLI SPA;

- **n.1 ispezione ipotecaria soggettiva** relativa alle formalità pregiudizievoli gravanti su XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX li XXXXXXXX C.F. XXX , in qualità di debitrice, “elenco sintetico delle formalità” ove sono presenti **3 note e 1 nota cancellata** relative al bene staggito come di seguito riportate:

1. nota di trascrizione a favore (registro particolare n. 11536 registro generale n.15765 del 16/07/2002 per notar SIGNORE Nicola – ATTO DI COMPRAVENDITA TRA VIVI – immobile sito nel Comune di Manfredonia al Foglio 39 p.la 3041 sub.20-21 (ex 7-14) a favore dei sigg. XXXXXXXX , all'epoca coniugi.
2. nota di iscrizione contro (registro particolare n.1857 registro generale n.11177 del 09/05/2008) per pubblico ufficiale TROMBETTA Aurelio – IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDARIO di 115.000€, a favore di BANCO DI NAPOLI SPA P.Iva 04485191219 contro i sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX e l'immobile pignorato, al foglio 39 p.la 3041 sub 20-21 del Comune di Manfredonia, loc. Siponto.
3. nota di trascrizione contro (registro particolare n.3551 registro generale n.4525 del 24/03/2015) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI di proprietà dei coniugi sig.ri XXXXXXXX , per l'appartamento al piano seminterrato sito nel Comune di XXXXXXXXX alla loc. Siponto, al Foglio 39 p.la 3041 sub.20-21 ESECUZIONE del TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA a favore di BANCO DI NAPOLI SPA;

- **n. 1 ispezione ipotecaria per immobile** relativa alle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene staggito, **IMMOBILE sito nel Comune di Manfredonia al FOGLIO 39 P.LLA 3041 sub. 20 ex sub. 7** “elenco sintetico delle formalità” ove sono presenti **3 note**:

1. nota di iscrizione contro (registro particolare n.1857 registro generale n.11177 del 09/05/2008) per pubblico ufficiale TROMBETTA Aurelio – IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO



FONDIARIO di 115.000€, a favore di BANCO DI NAPOLI SPA P.Iva 04485191219 contro i sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e l'immobile pignorato, al foglio 39 p.la 3041 sub 7, immobile al piano S-1 sito nel Comune di Manfredonia, loc. Siponto.

2. nota di iscrizione contro (registro particolare n.4497 registro generale n.22900 del 10/09/2008) per AGENZIA DELLA RISCOSSIONE DELLA PROVINCIA DI FOGGIA EQUITALIA FOGGIA SPA - IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e successive modificazioni, per l'importo insoluto di 17.513,28€, per l'immobile sito in Manfredonia alla viale Dei Pini n.2, piano seminterrato di proprietà dei debitori, i sigg. XXXXXXXX e XX , rispettivamente per la quota di ½, attualmente divorziati.

3. nota di trascrizione contro (registro particolare n.3551 registro generale n.4525 del 24/03/2015) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI di proprietà dei coniugi sig.ri XXXXXXXX , per l'appartamento al piano seminterrato sito nel Comune di Manfredonia, alla loc. Siponto, al Foglio 39 p.la 3041 sub. 20 ex sub. 7 ESECUZIONE del TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA a favore di BANCO DI NAPOLI SPA;

- **n. 1 ispezione ipotecaria per immobile** relativa alle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene staggito, **IMMOBILE sito nel Comune di Manfredonia al FOGLIO 39 P.LLA 3041 sub. 21 ex sub. 14** “elenco sintetico delle formalità” ove sono presenti **2 note**:

1. nota di iscrizione contro (registro particolare n.1857 registro generale n.11177 del 09/05/2008) per pubblico ufficiale TROMBETTA Aurelio – IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO di 115.000€, a favore di BANCO DI NAPOLI SPA P.Iva 04485191219 contro i sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e bene pignorato, al foglio 39 p.la 3041 sub 14 del Comune di Manfredonia, loc. Siponto.

2. nota di trascrizione contro (registro particolare n.3551 registro generale n.4525 del 24/03/2015) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI di proprietà dei sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, per l'appartamento al piano terra (giardino di pertinenza) sito nel Comune di Manfredonia, alla loc. Siponto, al Foglio 39 p.la 3041 sub.21 (ex sub. 14) ESECUZIONE del TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA a favore di BANCO DI NAPOLI SPA;

1. bis - ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati



ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi e dando atto dell'eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

Sulla scorta della relazione notarile in atti e dalle ricerche effettuate dal CTU presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di pubblicità Immobiliare – è stata individuata la seguente **cronistoria ventennale** della proprietà riguardante il bene oggetto del presente pignoramento, di piena ed esclusiva proprietà dei coniugi i signori XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX

nata a XXXXXXXXXXXXX
Immobile sito in Manfredonia in Viale Pini n.2, identificato al foglio 39 p.IIa 3041 sub.20-21 dell'NCEU (già p.IIa 3041 sub.7-14):

1. Con atto di COMPRAVENDITA tra VIVI per notar dott. SIGNORE Nicola del 04/06/1999 n. RP 738, l'immobile viene trasferito dai sigg. XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, ai sigg. XX, immobile facente parte di VILLA NOBILI alla loc. Siponto. L'immobile con ingresso dalla viale Pini n.2, è precisamente composto di n.3 vani al piano seminterrato dello stabile.
2. Con ATTO DI COMPRAVENDITA TRA VIVI del 15/07/2002 per notar SIGNORE Nicola l'immobile sopra detto, sito nel Comune di Manfredonia al Foglio 39 p.IIa 3041 sub.7-14, viene trasferito a favore dei sigg. XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, coniugi in regime di comunione dei beni, rispettivamente per la quota di 1/2, dai sigg. XXXXXXXXXXXXXXXX e XX, che vendono la piena ed esclusiva proprietà del bene immobile sito in località Siponto, tra le vie Piazzetta dei Dauni, Viale dei Pini, Viale degli Eucalipti e proprietà XXXXXXXX e precisamente: tre vani posti al piano seminterrato dello stabile avente accesso dalla porta a destra scendendo al piano seminterrato e da una porta esterna avente accesso dalla zona condominiale. Confina con: giardino di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX con terrapieno, con giardino di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX, con vano scale. Quali accessori di detto bene vi sono: la piccola zona di giardino confinante con Viale dei Pini, con proprietà già XXXXX, con fabbricato e con zona condominiale, 1/6 dei diritti di piena proprietà sulla zona di accesso al fabbricato di circa mq 150,00, confinante con Viale dei Pini, su cui ha il cancello, con proprietà XX, con giardino di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX. Su parte di detta zona di accesso, e cioè sulla parte antistante la porta di accesso all'unità immobiliare in seminterrato, e per la profondità di circa 4mt a partire da detta porta, gli acquirenti hanno il diritto esclusivo di poter parcheggiare un autovettura. Il tutto



via dei Pini piano S1, zona censuaria 1, cat. C2, Classe 5, mq 90 con rendita catastale di euro 317,21, graffata alla p.lla 1392 sub.1 Il corrispettivo della vendita è convenuto in euro 36.699,00.

3. Nel 2002 i debitori, contraggono un mutuo, e il bene pignorato viene sottoposto a ipoteca volontaria (reg. part. 2280 reg. gen. 15766) cancellata a seguito dell'estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/05/2008 il 20/02/2009.
 4. Successivamente nel 2008 con la stipula del MUTUO FONDIARIO la BANCO DI NAPOLI S.P.A concede la somma di 115.000,00€ ai sigg. XXXXXXXX , da rimborsare in 30anni. A concessione di tale mutuo viene iscritta IPOTECA VOLONTARIA a favore dell'istituto di credito, contro i debitori sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per i propri rispettivi diritti sull'immobile identificato al foglio 39 p.la 3041 sub. 7-14 (attualmente 20-21).
 5. Sempre nel 2008 EQUITALIA (Agente della Riscossione per la Provincia di Foggia), pone IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/73 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI per 17.513,28 €, tale creditore è intervenuto nella presente procedura esecutiva al fine di riscuotere la somma di 8.731,77€ compresi gli accessori di legge a proprio credito, per ciascun debitore.
 6. Infine con ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, sui beni di proprietà dei coniugi sig.ri XXXXXXXX , attualmente identificati come sub. 20-21 (ex 7-14) per ESECUZIONE del TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA a favore di BANCO DI NAPOLI SPA, in ITALFONDIARIO SPA, nella procedura.
- 1. ter – 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 abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

La scrivente, dopo aver controllato presso l'Agenzia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di Foggia - i dati catastali relativi all'immobile in oggetto (vedi visure catastali aggiornate All. E) e dopo averli confrontati con quelli riportati nell'atto di pignoramento, ha riscontrato delle incongruenze, in seguito alla variazione catastale del 28/01/2009 con modifica anche della consistenza.

Il bene oggetto di pignoramento, pertanto, secondo le attuali visure catastali, risulta essere censito:

1. al Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia, in ditta ai signori XXXXXXXX e



avente C.F.

E885O, per la piena ed esclusiva proprietà rispettivamente di 1/2, Foglio 39, p.lla 3041, sub.20.21 (ex sub. 7 b.c.n.c. -14), cat. A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 569,39€. Si riscontra, da visura del 28/01/2018 (ALL. E) una VARIAZIONE DEL 28/08/2013 DELLE SUPERFICI ART. 14 DL 201/2011, VARIAZIONE del 28/01/2009 prot. n. FG0036440, VARIAZIONE DEL 13/10/2006 PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE – VARIAZIONE del 26/05/2003 per RETT. CLASS. PROP. PROT. 150214/02 E VARIAZIONE del 28/062002 PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI in seguito a RISTRUTTURAZIONE per le ex p.lle 377 sub. 7 cat. C/2 Classe 5 consistenza 83mq rendita 317,21€ e p.lla 1392 sub.1, attuali p.lla 3041 sub. 20-21 graffati tra loro, presentata dai sigg. XXXXXXXXXXXX

2. quater – verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile;

Sul bene staggito ed identificato in capo alla ditta sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e DI XXXXX XXXXXX, immobile ad uso residenziale al piano seminterrato con accesso da giardino di pertinenza antistante privato, dalla pubblica via Dei Pini n.2, identificato all'NCEU del Comune di Manfredonia al foglio 39 p.lla 3041 sub 20-21 risultano essere presenti e/o gravanti altre procedure oltre la domanda giudiziale in atto:

- IPOTECA VOLONTARIA a favore di BANCO DI NAPOLI SPA, per la concessione di MUTUO FONDIARIO contro i debitori sig. e XXXXXXXX, ciascuno per i propri rispettivi diritti sull'immobile;
- IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA contro entrambi i debitori e l'immobile staggito;
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, sull'immobile di proprietà dei sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXX per ESECUZIONE del TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA a favore di ITALFONDIARIO SPA.

che tuttavia saranno cancellate o regolarizzate dalla procedura o, ad ogni modo, non opponibile all'acquirente.

1. quinqies – Alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio, evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

Il CTU ha prodotto estratto dell'atto di matrimonio presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Manfredonia, dei debitori sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che hanno contratto matrimonio il giorno 17/12/1988, per verificare la presenza di eventuali atti derivanti dal matrimonio. Da tale atto, i coniugi risultavano sposati con il



regime di comunione legale dei beni, vi è però un ANNOTAZIONE, che in seguito con provvedimento del TRIBUNALE DI FOGGIA n. R.G. 5894/2017 in data 10/01/2018 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio contro scritto. Da tale estratto del 29/01/2019 non risulta però presente alcuna convenzione matrimoniale, provvedimento di assegnazione degli immobili ad uso esclusivo di un coniuge, né l'esistenza di usufrutto o altri pesi o limitazioni d'uso (ALL. I).

2.0 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI

comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

Il bene staggito è un immobile ad uso residenziale con annesso giardino di accesso e pertinenza:

1. Abitazione al piano seminterrato di un fabbricato isolato plurifamiliare di n. 2 piani fuori terra, denominato "VILLA NOBILI", sito al Comune di Manfredonia alla loc. Siponto in viale Dei Pini n.2 ed identificato al Nuovo Catasto Fabbricati al foglio 39, p.la 3041, sub.20-21, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale tot. 100,00mq, superficie catastale escluse le aree scoperte 93,00mq, rendita 569,39€. L'appartamento confina a NORD con terrapieno, a SUD con il giardino di pertinenza identificato come sub. 21 (ex sub. 7 b.c.n.c. tra varie proprietà) , a sua volta confinate con aree esterne di altra proprietà, a EST con altra ditta e vano scale, a OVEST verso altra ditta e viale dei Pini. Il bene si trova fuori dal centro abitato di Manfredonia, in un contesto edilizio residenziale prevalentemente balneare, alla località di Siponto, in posizione di rilievo paesaggistico per la sua vicinanza al mare, con affaccio verso la pineta che separa la spiaggia dalle abitazioni della borgata. Vicino rispetto alle principali attività e servizi, posizionato su un importante via di accesso per la Città. Di pertinenza esclusiva dell'immobile, il giardino e i volumi insistenti su di esso, al sub. 21, catastalmente della medesima proprietà ma non riportato in alcun atto di provenienza a posteriori. (vedi all. H)

La scrivente, da quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo e rilievo metrico-fotografico ed essendo in possesso delle visure catastali storiche per soggetto e per immobile, dell'estratto di mappa catastale aggiornato al 28/01/2019, ha riscontrato che per confini e localizzazioni dell'immobile pignorato è **difforme alle planimetrie catastali depositate ed alle risultanze nell'atto di pignoramento**, tali difformità riguardano le aree esterne, giardino di pertinenza, sul quale insistono dei



volumi costituenti cubatura e non riportati ne nelle planimetrie catastali ne nel pignoramento (All. D). L'immobile secondo atto di provenienza è corredato da corrispondenti e proporzionali diritti di condominio, comuni a norma della legge, di fatto non esistenti poiché il giardino e l'area di pertinenza antistante l'abitazione è attualmente di proprietà esclusiva dell'immobile pignorato, come riportato nelle visure dell'elenco subalterni per la p.lla 3041, e dagli elaborati planimetrici. Anche il vano scale, precedentemente comune, non connette ne permette l'accesso al bene.

2.Bis – All'esatta individuazione dei fabbricati oggetto del pignoramento mediante sovrapposizione dell'ortofoto o delle foto satellitari, 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;

Dal rilievo metrico effettuato nella fase di sopralluogo, durante le operazioni peritali, svolte in data 29/01/2019 presso l'abitazione di Manfredonia, risulta che il bene staggito non è in linea con le sue rispettive individuazioni ed estensioni degli estratti di mappa catastale. Con le operazioni di rilievo si è verificata la posizione, la superficie, la dimensione e la distribuzione sia interna che degli spazi esterni del bene. Tramite il rilievo metrico restituito dal CTU (All. J) si evince che sia la rappresentazione del fabbricato nella mappa catastale del foglio 39 per il Comune di Manfredonia, che l'identificazione catastale con i rispettivi dati di classamento sono difformi alla situazione reale per la situazione del piano terra: giardino e n.2 volumi insistenti su di esso. Effettuando una sovrapposizione tra il foglio di mappa dove è ubicata la p.lla 3041 dell'NCEU di Manfredonia, in oggetto della presente procedura esecutiva e l'ortofoto, l'immobile è coincidente e corrispondente per localizzazione ma difforme per rappresentazione. Pertanto dal confronto tra rilievo metrico eseguito dal CTU, rilievo fotografico, ortofoto, risultanze catastali ed estratto di mappa si evince la corretta ubicazione e individuazione dell' immobile ma non la sua estensione e rappresentazione, per: mancanza dei volumi nell'area del giardino, nuova posizione scale di accesso dalle aree esterne e inesistenza dell'accesso dal vano scale comune. Non vi è corrispondenza neppure tra l'elaborato planimetrico in atti per l'intera p.lla 3014 e la planimetria del bene pignorato, nella quale il sub 21 viene identificato erroneamente come b.c.n.c (All. H)

3.0 - DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

mediante allegazione di planimetrie catastali, 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 interne ed esterne, 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.

Il bene oggetto della presente stima è:

- Immobile ad uso residenziale, su unico livello, in edificio isolato plurifamiliare, denominato Villa Nobili, di n.2 piani fuori terra e n.1 piano seminterrato, sito nel Comune di Manfredonia, alla località di Siponto. L'abitazione al piano seminterrato, si dispone prevalentemente su un unico livello, alla quale si accede da un giardino antistante ad uso esclusivo, sul quale sorgono altri due ambienti ricavati da volumi edificati di recente. Il giardino confina con altre proprietà private ai lati, mentre ha l'affaccio principale con cancello su viale dei Pini. L'abitazione invece ha due affacci con finestre alte verso aree esterne di altra proprietà. Prevalentemente intonacato di colore rosa e beige, con una struttura architettonica particolare, si presenta in uno buono stato di manutenzione seppur vetusto. Infatti risulta evidente che nonostante il fabbricato sia degli anni '50, nel tempo è stato oggetto di interventi di manutenzione e trasformazione ad opera dei singoli proprietari. Il fabbricato ha una forma abbastanza irregolare, poiché sorge all'estremità di un lotto con area triangolare. Con due piani fuori terra e un giardino che lo circonda, il vano scale tondeggianti più alto del fabbricato, consente l'accesso al terrazzo di copertura praticabile e conduce oggi a quelli che sono i vari alloggi, mentre in passato si configuravano come due livelli di un'unica abitazione signorile. L'appartamento in oggetto, ha una forma all'incirca rettangolare, con una superficie lorda interna di circa 110,00mq per il piano interrato, di circa 45,00mq per i volumi esterni all'abitazione, su suolo della medesima proprietà secondo le attuali risultanze catastali, e 25,00mq di giardino vero e proprio. L'edificio ha una struttura in muratura di tufi con travature e pilastri in calcestruzzo, muri di esterni in tufo portante, i solai interpiano e di copertura sono in latero-cemento. L'abitazione è stata chiaramente oggetto di ristrutturazione nel tempo ed è ora così distribuita: zona giorno con angolo cottura a vista, sulla quale affaccia il bagno, un piccolo disimpegno conduce alla camera da letto posta frontalmente e alla cameretta doppia. Dalla cameretta si accede poi a due ripostigli, uno più ampio e l'altro ricavato da una nicchia a muro. Tutte le camere confinano con terrapieno o altra proprietà e sono dotate di finestre alte che affacciano a quota stradale in aree esterne di proprietà altrui. L'ingresso all'abitazione avviene dal giardino privato su viale dei Pini e da una scala che porta prima a uno spazio soggiorno, ricavato tra il volume delle scale e il nuovo ampliamento, con copertura in legno e con un lato aperto verso il giardino. All'interno del volume completamente chiuso con struttura in legno e tetto a una falda, si trovano una cucina abitabile e un piccolo vano



lavanderia, che affaccia sullo spazio soggiorno posto ribassato. Il giardino è completamente pavimentato, con piastrelle di gres, i muri sono tutti rivestiti con piastrelle effetto mattoncino, mentre le pedate delle scale sono in cotto. All'interno tutto l'appartamento ha pavimentazione cotto, ad esclusione della cameretta e dei due ripostigli che presentano una pavimentazione in laminato effetto parquet. I rivestimenti di bagno e angolo cottura sono in ceramica smaltata di colore bianco, a tutt'altezza, mentre le pareti dei restanti vani hanno un rivestimento di colore giallino effetto pietra rustica. Le superfici nette dei vani sono indicate nella tabella sottostante:

Cucina PT	Lavanderia	Soggiorno PT	Zona giorno	Bagno	Camera Letto1
14,80mq	1,50mq	17,00mq	22,20mq	3,67mq	17,65mq

Cameretta	Ripostiglio	Armad. muro
21,00mq	7,60mq	2,25mq

L'abitazione ha un'altezza interpiano di 2,00m, altezza non a norma neppure all'epoca della costruzione, in cui erano in vigore le istruzioni ministeriali del 20/06/1896 art.59, che prevedeva un'altezza minima di 3,00m per i sotterranei abitabili. In seguito con DM Sanità 05 Luglio 1975 si stabilisce un'altezza interpiano netta di 2,70m e la verifica dei rapporti areoilluminanti di 1/8, requisiti non verificati dall'immobile staggito per poter essere abitato.

Il non è presenta soffitti in cartongesso. Le porte interne sono a battente in legno con vetro, gli infissi esterni sono doppi e in pvc con vetro doppio, non vi sono tapparelle. Il bagno è dotato di tutti i sanitari: water, bidet, vasca e lavabo. L'ingresso al piano seminterrato avviene con un infisso in pvc effetto legno a n.3 ante. Per la determinazione della superficie commerciale e dei coefficienti utilizzati per la valutazione del lotto vedesi allegato "K".

L'immobile all'interno ha un discreto stato di conservazione, evidente che è stato oggetto di lavori di ristrutturazione negli ultimi anni, come confermato dalla proprietà. Le pareti sono di vario colore e finitura, in particolar modo quelle del soggiorno e camera da letto sono rivestite effetto pietra, quelle della cameretta tinteggiate a stucco. La produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento è affidata ad una caldaia murale in nicchia adiacente la scala di accesso al piano seminterrato, alimentata a metano, i termosifoni sono in alluminio. Per quanto concerne gli impianti: elettrico, idrico e sanitario sono realizzati sottotraccia; quello idrico e fognante è allacciato alle condutture e reti comunali. È presente il collegamento dei contatori a tutte le forniture e servizi. Le condizioni dell'intero



appartamento sono di buon livello, come le facciate e gli spazi esterni. Gli ambienti esterni sul giardino hanno rispettivamente un'altezza media di 2,45m per la cucina e 3,63m per quello soggiorno, ricavato dal prolungamento della copertura in legno verso il volume del vano scale condominiale, così da coprire anche la scala di accesso al piano seminterrato (v.si all. L).

Per quanto concerne la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, l'immobile in oggetto non detiene la dichiarazione di conformità, poichè terminato all'inizio degli anni '60, e non è stata rinvenuta alcuna documentazione sui lavori di ristrutturazione effettuati in seguito dai diversi proprietari succeduti nel tempo. Pertanto, non è possibile stabilire la rispondenza degli impianti tecnologici al D.M. 37/08 ne gli eventuali costi di adeguamento. Dal sopralluogo effettuato comunque è risultato che l'appartamento è complessivamente in buono stato di conservazione, sia all'interno che all'esterno (rassegna fotografica All. L).

4.0 – STIMA DEI BENI

in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore del 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese insolite o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

Il valore di mercato dei beni è stato calcolato tenendo presente, nella giusta misura, la legge della domanda e dell'offerta, la quale costituisce una norma basilare ai fini di una corretta ed esatta valutazione; pertanto, allo scopo di dare una giusta stima oggettiva ed appropriata degli immobili, sono state compiute indagini circa il mercato delle abitazioni nella borgata di Siponto, a ridosso del centro urbano di Manfredonia. Sono state consultate, alcune agenzie immobiliari del posto, persone a conoscenza dell'andamento del mercato delle abitazioni e la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, al fine di comparare il bene in oggetto ad altri con caratteristiche, tipologia ed ubicazione analoghe, il cui prezzo sia già noto.

Per l'appartamento al piano interrato con relative pertinenze esterne, i prezzi di mercato sulla scorta delle vendite effettuate, di fatto, variano da un minimo di 1.200,00€/mq (milleduecento/00 euro), per abitazioni di tipo economico con destinazione d'uso residenziale, ad un massimo di 1.800,000€/mq (milleottocento/00 euro) al lordo delle murature di pertinenza per le civili abitazioni. Questo range è il valore valido sia per appartamenti di tipo economico che villini. Mentre nel caso specifico si tratta di un villino convertito in abitazioni civili, pertanto si è deciso di



assumere una forbice di prezzo più ampia. Il valore dei volumi sul giardino è di 900,00€/mq (novecento/00 euro) calcolato, secondo le agenzie immobiliari locali, come il 60% del valore €/mq della superficie coperta abitabile per le verande, anche se in realtà si tratta di volume chiuso su tutti i lati, costituente superficie calpestabile abitabile, ma ridotto per la sussistenza di vizi. Si è però deciso di non applicare il valore attribuito all'abitazione per il tipo di struttura in legno, assimilabile comunque a spazi verandati per utilizzo e conformazione. Mentre per il vano con un lato aperto, veranda adibita a soggiorno, posta a quota ribassata rispetto al giardino, il valore è di 720,00€/mq. Il valore di mercato di giardino è stato calcolato come il 10% del valore €/mq della superficie coperta abitabile. Premesso quanto sopra e dopo aver fatto gli opportuni accertamenti ed indagini, circa l'ubicazione, l'esposizione, l'epoca di costruzione, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, lo stato conservativo, il grado di finitura delle caratteristiche tipologiche, lo stato di efficienza, il corredo impiantistico, ecc..., ne consegue che il più probabile prezzo unitario di mercato, tenendo conto anche che la congiuntura economico-politica negativa degli ultimi anni è di:

1.200,00 €/mq (milleduecento/00 euro) per l'appartamento ad uso civile abitazione;

900,00 €/mq (novecento/00 euro) per il volume in legno insistente sul giardino;

720,00 €/mq (settecentoventi/00 euro) per la veranda chiusa su tre lati e coperta;

120,00 €/mq (centoventi/00 euro) per il giardino antistante l'immobile;

Da tanto torna che il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione sia dato dal prodotto del valore unitario per i mq di superficie lorda:

– Appartamento (100% delle superfici calpestabili) 97,00mqx1.200,00€= 116.400,00€

– 900,00 €/mq per il vano cucina in volume in legno su giardino al PT: 900,00mqx18,50€ = 16.650,50€

– 720,00 €/mq per la veranda: 26,30mqx720,00€= 18.936,00€

– 120€/mq per il giardino: 25,52mqx120,00€= 3.062,40€

Totale valore dell'immobile oggetto di stima..... € 155.000,00

Vi sono in questo caso ulteriori spese per adeguamenti urbanistici e catastali, poiché sussistono diverse difformità. Per l'allineamento della planimetria catastale allo stato attuale con accatastamento del nuovo volume, il costo stimato è di circa 1.500,00€, mentre le spese da sostenere per l'adeguamento urbanistico con una SCIA in sanatoria, per gli abusi edilizi presenti, lavori di ristrutturazione e aumento di cubatura con i volumi realizzati sulle aree esterne, sono di circa 3.500,00€ più eventuali oneri comunali da corrispondere. Ai quali vanno aggiunti i costi per la richiesta di agibilità e collaudo presso il Comune di Manfredonia ammontano a circa 2.000,00€ e i costi per le oblazioni di condono per il volume esterno edificato abusivamente, non precisamente



quantificabili ma stimabili come circa l'1% del valore del bene da condonare, in questo caso quindi di circa 1.600€.

Non vi sono invece, spese insolute o occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica, non essendo presenti rifiuti tossici o nocivi. Tutti i vincoli e gli oneri giuridici sono eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali.

Si ottiene pertanto, che il valore complessivo del lotto a base d'asta è di 155.000,00 EURO (CentoCinquantacinqueMila/00 euro).

A tale valore va sottratto il debito oggetto del pignoramento a favore del creditore procedente: ITALFONDIARIO SPA per un importo di circa € 138.086,60 oltre interessi al tasso legale sul predetto debito, spese, rimborsi, compensi, onorari difensivi e tecnici ecc... maturati e spettanti, come determinato come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" (ALL. K). L'importo di € 8.922,59 per ciascun debitore da corrispondere al creditore intervenuto nella procedura in oggetto Agenzia delle entrate –Riscossione, nella qualità di Agente della riscossione per tutti gli ambiti provinciali nazionali compresi gli accessori di legge come da estratti di ruolo. Si ha così un importo complessivo dei costi da sostenere per regolarizzare i bene dal punto di vista urbanistico/edilizio di circa 8.600,00€ oltre oneri, diritti di segreteria e spese accessorie non precisamente quantificabili ne determinabili.

4.Bis – Alla specificazione delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato (2) del manuale della banca dati dell'OMI, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

È stato riscontrato, dalla descrizione dei beni riportati nell'Atto di Pignoramento e dal sopralluogo effettuato in data 29/01/2019 presso l'immobile di Manfredonia, che è sottoposto a pignoramento:

- appartamento ad uso residenziale al piano S1 di fabbricato isolato plurifamiliare, con accesso da cortile privato su Viale dei Pini n.2 , identificato all'NCEU del Comune di Manfredonia al foglio 39 p.lla 3041 sub 20-21 di proprietà esclusiva per la quota di 1/2 del sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Manfredonia XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e di ½ della sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a Manfredonia lì X

Per il calcolo del ⁶⁷ ~~8,50~~ valore di stima del compendio pignorato, ci si è riferiti, alla banca dati delle quotazioni immobiliari stabilite dall'Agenzia dell'Entrate e dall'OMI (osservatorio mercato immobiliare) per l'ultimo semestre/annualità disponibile, determinati secondo il principio adottato che fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. L'immobile di stima è compreso nella



categoria abitazioni di tipo economico. La sua superficie commerciale è stata arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze e balconi);

La misurazione della superficie è stata effettuata:

a) vani principali e accessori diretti per abitazioni

La superficie dell'unità principale è stata determinata misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, gli eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso sono stati considerati, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie di giardini, balconi e similari si misura fino al loro contorno esterno;

Pertanto, poiché come da rilievo svolto le superfici catastali non sono coincidenti con le estensioni allo stato dei fatti, il totale della superficie vendibile è determinato dalla somma delle superfici coperte, scoperte dell'immobile, calcolato secondo le percentuali sopradette come riportato dettagliatamente nell'allegato K.

Il valore complessivo di stima del bene, è di **€ 155.000,00 (CentoCinquantaCinqueMila/00 euro)** All. K, al quale vanno decurtate le spese per la regolarizzazione delle somme insolute ai creditori precedenti per un valore totale di **164.531,78 Euro**, con eventuali interessi e/o spese maturate nel tempo e non quantificabili.

5.0 – VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITÀ DEL BENE

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 del bene conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

Il compendio pignorato è composto da n.1 immobile:

1. appartamento ad uso residenziale al piano seminterrato del fabbricato "Villa Nobili", di viale dei Pini, identificato all'NCEU del Comune di Manfredonia al foglio 39 p.lla 3041 sub 20-21 categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 569,39€.

L'immobile pignorato, si configura come un'abitazione unica, con ingresso dal giardino



privato di pertinenza esclusivo, si sviluppa su diversi livelli, per il quale non sussiste il principio di comoda separabilità, sia per la distribuzione funzionale degli ambienti che per gli accessi. In tal caso la comoda divisibilità, non ha ragion d'essere, poiché essa implicherebbe una rilevante diminuzione di valore delle singole quote divise rispetto alla quota unica/comune. All'immobile è annesso il giardino, la cui superficie è inglobata catastalmente in quella dell'abitazione, anche se non corretta per estensione e tipologia, a causa dei volumi che vi sorgono, tuttavia non costituisce unità a se.

Il **VALORE del LOTTO unico**, incluse le spese necessarie per la regolarizzazione delle somme insolute ai creditori precedente, è di **€ 155.000,00**, determinato come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" (All. K).

6.0 - INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI

All'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base

Per localizzazione, consistenza del bene interessato dal pignoramento, si ha **N.1 LOTTO**, coincidente con l'appartamento ad uso residenziale sito al piano seminterrato, di un fabbricato isolato inizialmente monofamiliare, reso poi plurifamiliare, con accesso dal giardino privato, su viale dei Pini n.2, nella borgata di Siponto, adiacente al centro urbano di Manfredonia, di proprietà dei sigg. XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX (in precedenza coniugi, attualmente divorziati) ed identificato all'NCEU del Comune di Manfredonia al Foglio 39, p.lla 3041, sub.20-21, cat. A/2, classe 2, consistenza 4,5vani, rendita 569,39€, con annesso giardino al piano terra. L'appartamento confina con il prospetto d'affaccio principale con giardino di proprietà e viale dei Pini, per il piano seminterrato con terrapieno e altre unità immobiliari, per i volumi esterni con fabbricato e proprietà adiacenti. ~~Il prezzo a base d'asta del lotto, calcolato secondo i valori stabiliti dall'OMI e dal mercato reale, è di 155.000,00~~ **(CentoCinquantaCinquemila/00 euro)**, incluse le spese per la cancellazione di procedimenti in corso come meglio specificato nell'allegato K "Valutazione del lotto".

7 - STATO DI POSSESSO DEI BENI

con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base ai quali sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Precisando data di registrazione, durata, data di scadenza, canone pattuito e corrispondente giusto prezzo.

L'immobile, ad uso residenziale, attualmente è occupato solo ed esclusivamente dalla sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, come abitazione principale e residenza. Nel tempo, durante la proprietà attuale, non risulta essere stato oggetto di contratti d'affitto.



8.0 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, GRAVANTI SUI BENI

che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con l'esistenza di diritti reali di terzi (usufrutto, uso, 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;

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni

Risultano essere presenti altre domande giudiziali e trascrizioni gravanti sul bene oggetto della presente esecuzione e pignorato, oltre quelle indicate al punto "pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli" e qui riportate:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI di proprietà dei coniugi sig.ri SANTORO Natalino e DI CANDIA Graziella, per l'appartamento al piano seminterrato sito nel Comune di Manfredonia al Foglio 39 p.IIa 3041 sub.20-21 ESECUZIONE del TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA a favore di ITALFONDIARIO SPA;

- EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A. – IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e successive modificazioni, per l'importo insoluto di 17.513,28€, contro entrambi i debitori e l'immobile pignorato in Manfredonia, foglio 39 p.IIa 3041 sub 20-21, rispettivamente per la quota di 1/2.

(che saranno cancellate o regolarizzate dalla procedura o che, ad ogni modo, risulterà non opponibili all'acquirente).

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico dei Comune di Manfredonia, ove è sito l'immobile, non sono stati riscontrati atti di asservimento;

- esistenza di diritti reali

Non risultano esservi, dalle indagini svolte in merito all'immobile pignorato, convenzioni matrimoniali, né provvedimenti di assegnazione degli immobili ad uso esclusivo di un coniuge, né esistenza di usufrutto o altri pesi o limitazioni d'uso.

9.0 - ALL'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLE FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI DALL'ACQUIRENTE;

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Dalla documentazione prodotta dal CTU presso la Conservatoria RR. II. di Manfredonia



e da quella depositata presso il Tribunale di Foggia, si evidenzia che sull'immobile in oggetto, al momento, gravano la seguente formalità:

- iscrizione contro – IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO di 115.000€, a favore di BANCO DI NAPOLI SPA P.Iva 04485191219;
- iscrizione contro a favore di AGENZIA DELLA RISCOSSIONE DELLA PROVINCIA DI FOGGIA EQUITALIA FOGGIA SPA - IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e successive modificazioni, per l'importo insoluto di 17.513,28€;
- trascrizione contro ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - ESECUZIONE del TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA a favore di ITALFONDIARIO SPA per BANCO DI NAPOLI SPA;

Le trascrizioni, attraverso la vendita dell'immobile, saranno cancellate o regolarizzate con l'estinzione dei debiti gravanti sul debitore, tramite la procedura di vendita del bene immobile, che elimina le ipoteche giudiziale gravanti al momento.

altre informazioni per l'acquirente, concernenti

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;

Non vi sono spese fisse di gestione o manutenzione, non trattandosi di un condominio ma di un abitazione privata con accesso indipendente e autonomo. Non risultano esservi ulteriori cause in corso oltre quelle presenti nella procedura esecutiva in atto.

10.0 VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

dei beni, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni avanti superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

È stato riscontrato, da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale Manfredonia, che l'immobile in oggetto secondo la tavola QC20 di periodizzazione sorge nel tessuto formatosi nel ventennio tra la seconda metà degli anni '50 e inizi anni '70, con edifici prevalentemente a 1-2 piani, ed è oggi compreso nella **zona** definita dal PUG: "CITTA' GIARDINO" – CASE ISOLATE CON GIARDINO INTORNO E TESSUTO A MAGLIA REGOLARE, individuata nel contesto di CITTA' CONSOLIDATA. In questi ambiti sono previsti interventi di recupero, riqualificazione e ristrutturazione.

Il PUG, a partire dalle indicazioni del DPP è stato elaborato un documento - lo Schema



direttore per l'assetto della fascia di costa urbana -, sulla base del quale è stato avviato con l'Autorità portuale e la Capitaneria di porto, un tavolo tecnico per verificare alcune strategie comuni e sviluppare un progetto complessivo di tutto l'affaccio al mare: da Siponto al Castello. In particolare l'area antistante in fabbricato pignorato, rientra nel verde della pineta di Siponto è un'area con caratteri naturalistici ancora molto evidenti – la spiaggia, la duna, la pineta - da preservare e da valorizzare senza alterarne i connotati e le condizioni ambientali. L'area di Siponto è il punto di incontro delle molte geografie del territorio di Manfredonia. Luogo di contatto tra il ripiano garganico e la pianura, tra le aree protette delle steppe pedegarganiche e dell'area umida; area archeologica e maglia agricola bonificata; strade di accesso da Foggia, da Frattarolo, dalla costa sud. Tutti questi elementi non trovano, allo stato attuale, modo di interconnettersi, e vivono separatamente.

La località di Siponto costituisce l'accesso alla città di Manfredonia.

Ad oggi il fabbricato rientra in area con vincolo Idrogeologico secondo AdB (Autorità di Bacino) in particolare è sottoposta a Alta Pericolosità Idraulica e a Rischio R3, come da cartografica allegata (ALL. H).

Dalle ricerche effettuate dal CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manfredonia il giorno 29/01/2019, si evince che il fabbricato nel quale si trova l'appartamento oggetto di perizia di stima, denominato "VILLA NOBILI", fu costruito come villa residenziale monofamiliare su due livelli fuori terra e un piano seminterrato, circondata da giardino secondo progetto dell'ing. Valerio VALLERI, come abitazione di lusso, nell'area al limite tra la borgata rurale e il villaggio balneare che il consorzio di bonifica è andato effettuando a risanamento e trasformazione della zona, già paludi di Siponto, ad ovest di Manfredonia tra la statale 89 e il litorale marittimo. La costruzione sorgeva in lotto triangolare, all'incrocio di strade campestri, della superficie di 645,00mq e una superficie coperta di circa 190,00mq. Sui tre fronti campeggiati dalle strade si aprivano altrettanti cancelli di accesso, e in corrispondenza una scala di accesso del tipo circolare che disimpegna l'intero fabbricato. L'edificio prevedeva due alloggi, uno per piano, comunicanti tra loro internamente attraverso una porta nel muro.

Le principali caratteristiche costruttive in fase di progetto e realizzazione erano: solai interpiano e di copertura in latero-cemento, intonaci interni ed esterni a perfetta stabilitura civile, pavimenti in marmette, impianti idrici, igienici ed elettrici completi di tutti gli accessori, rivestimenti in piastrelle o mosaico a scelta.

Da quanto è stato possibile verificare in fase di sopralluogo e dal confronto con gli elaborati progettuali dell'ing. Valleri agli atti presso il Comune e la planimetria catastale del 2009, il bene pignorato presenta irregolarità sia per interventi edilizi che urbanisticamente, per le volumetrie non asseverate, effettuate in seguito dai debitori, e



per l'altezza interpiano dell'abitazione al livello S1, non consentita secondo *Decreto ministero Sanità 05/07/1975 – dm 15 07 1975 requisiti igienico-sanitari abitazioni*, che prevede un'altezza interna minima di 2,70 e 2,40 per i vani accessori. Non sono rispettati neppure i rapporti areoilluminanti di 1/8 tra superficie del vano e superficie finestrata per consentirne la corretta ventilazione e adeguata illuminazione.

I documentazioni reperiti, sono allegati alla presente relazione (all. I)

11.0 - ALLA VERIFICA, 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, SI DOVRÀ accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo a darne atto all'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;

Dal sopralluogo effettuato, visto l'obbligatorietà della presenza dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica) aggiornato per la vendita degli edifici (art. 6 comma 3 del D.Lgs 192/05, così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013), le disposizioni del decreto attuativo "DM 26/6/2009, Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica degli Edifici" per gli edifici ad uso residenziale, si procede con il calcolo e la redazione dell'APE secondo normativa e come richiesto dal Giudice;

Pertanto si evidenzia che l'immobile in oggetto è identificato catastalmente :

- All'NCEU del Comune di Manfredonia al foglio 39 p.la 3041 sub 20-21;

Inoltre, in considerazione a quanto sopra specificato, per poter redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, conforme alla normativa in materia d.lgs. 192/05 s.m.i. ed agli aggiornamenti normativi, art. 12 del D.L. 63/2013, norme UNI TS 11300-1 e UNI TS 11300-2, si è fatto riferimento al calcolo del volume lordo riscaldato residenziale, della superficie disperdente, di tutti i relativi dati di input necessari all'intera unità abitativa, vista la presenza di un impianto di riscaldamento e produzione acs a metano autonomo a servizio dell'appartamento. L'attestato, redatto secondo normativa, ha evidenziato che l'immobile oggetto del pignoramento, possiede una classe di prestazione energetica "D" con un indice di 71.20 kWh/mqA. Per l'adeguamento del bene alla disciplina sul risparmio energetico, trattandosi di appartamento costruito all'inizio degli anni '60, in seguito all'analisi dei consumi e dispersioni dell'immobile per impianto, paramenti murari e posizione, si propone di intervenire: sull'impianto di climatizzazione invernale con l'installazione di un generatore a condensazione ad alto rendimento, combinato ACS, con valvole termostatiche sugli emettitori finali e termostato di zona, in sostituzione all'attuale di tipo tradizionale. Come previsto dal Decreto-legge del 4 giugno 2013 n. 63 Art.14 e s.m.i. a cui sono previsti gli incentivi per la detrazione fiscale, gli interventi proposti consentono di raggiungere globalmente un indice di 56.74



KWh/mqA con una classe di prestazione energetica “C” ed una spesa di circa 2.500,00€ (duemilacinquecento/00 euro) con un tempo di rientro per l'intervento di circa 8 anni.

- **verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetria catastali in atti**, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere e di prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

Da quanto è stato possibile accertare durante la fase di sopralluogo, rilievo metrico e fotografico, per l'appartamento sito in loc. Siponto, Comune di Manfredonia, censito al NCEU al Foglio 39 p.la 3041 sub 20-21, si sono riscontrate difformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale del 28/01/2009 del geom. MANFREDI Giuseppe, ultima planimetria agli atti, ed aggiornata in data 28/01/2019. Tali difformità riguardano soprattutto le aree esterne, in seguito ai lavori di ristrutturazione e costruzione dei nuovi volumi. Nella planimetria catastale del 2009 vi è anche un errore per il sub. 21, definito come b.c.n.c. (bene comune non censibile) ossia comune con altre proprietà, mentre di fatti, come dimostra l'elenco dei subalterni il sub.21 è graffiato alla p.la 20 (appartamento), pertanto essendo suolo sempre di proprietà dei sigg. , ad uso esclusivo non è un bene comune. Quindi i volumi

accessori edificati senza legittimità, e non accatastati, sorgono su area di proprietà dei debitori, della quale però non si rinviene provenienza con titolo in atto. Si presume quindi, che nel tempo i diversi proprietari del fabbricato abbiano proceduto a una divisione delle aree comuni solo catastalmente. Infatti dalle ispezioni sul sub.21, questo risulta bene di proprietà esclusiva sul quale gravano i vincoli sopracitati. Si stimano i costi per l'allineamento della planimetrie catastali allo stato attuale, e l'accatastamento della volumetria insistente sul giardino, per un importo di 1.500,00€, comprendente onorario del tecnico e pagamento del versamento da effettuare presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio (ALL. J).

- **Difformità urbanistico-edilizie 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, ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

L'immobile oggetto di stima è un'abitazione con accesso indipendente, posta al piano seminterrato di un fabbricato isolato plurifamiliare, realizzato come villino signorile alla fine degli anni '50, con due piani fuori terra e giardino circostante, terminato nel 1958, antecedente quindi al 1967. Il fabbricato ricade **nel contesto CITTA' GIARDINO** – CASE ISOLATE CON GIARDINO INTORNO E TESSUTO A MAGLIA REGOLARE del



P.U.G., per il quale è stato possibile rintracciare planimetrie di progetto, atti e/o documenti circa la legittimazione del fabbricato originario ad opera dell'ing. VALLERI e committente sig. NOBILI, con rilascio di Licenza Edilizia n.21901 del 31/12/1956, e fine lavori attestata dal Comune di Manfredonia per il 09/10/1958. Su tale immobile sono stati poi effettuati ulteriori lavori, e ricavati n.2 immobili, iniziati nel Febbraio del 1962 e terminati nel mese di Ottobre 1963. Il 1/03/1974 la sig. PETRUZZELLI F. in Nobili, chiede il rilascio dell'attestazione che gli immobili non risultano abitazioni di lusso ma di tipo economico, per sgravio fiscale. La committenza dichiara che i lavori furono ultimati il 10/07/1958 e che il fabbricato era composto da appartamento al piano rialzato e primo di 5 vani con accessori, appartamento al piano primo di 3 vani accessori con scantinato annesso. E' evidente, che l'immobile negli anni ha subito interventi di ristrutturazione e o manutenzione, effettuati senza alcuna comunicazione o asseverazione, da parte dei vari proprietari che si sono succeduti nel corso del tempo, pertanto presumibilmente fatti autonomamente e senza alcuna legittimazione da parte del Comune di Manfredonia, e quindi in abuso. Pur essendo stato edificato ante 1967 il fabbricato, ad oggi l'immobile pignorato presenta delle difformità urbanistico edilizie. Per quanto concerne la documentazione tecnica richiesta, relativamente a detto immobile, prodotta dall'Ufficio Tecnico Comunale a seguito di richiesta presentata dalla scrivente vedesi allegato "I".

- **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 è in concreto è stato realizzato;**

Il fabbricato comprendente l'immobile pignorato, è stato realizzato nel 1958, dal sig. NOBILI, alla borgata di Siponto come Villino signorile, del quale sono stati reperiti gli elaborati progettuali depositati presso il Comune di Manfredonia. Da una verifica tra le tavole di progetto riportanti prospetti, sezioni e planimetrie e la planimetria catastale si può evincere solo in parte la coincidenza tra ciò che fu depositato all'epoca e ciò che realmente fu realizzato, poiché non vi sono planimetrie progettuali riportanti il fabbricato allo stato attuale, né che dimostrano la costruzione come si presentava al termine dei successivi lavori eseguiti nel 1962. A causa della vetustà del fabbricato non sono stati rintracciati neppure i certificati di collaudo e abitabilità. E' però possibile notare che il fabbricato, secondo le planimetrie rinvenute, possedeva un piano seminterrato, ma di questo livello non vi sono piante progettuali. Quindi non si può stabilire se l'attuale piano S1 destinato ad abitazione, fosse già previsto e realizzato così come è oggi o in un periodo successivo. Tuttavia si desume che per l'epoca di costruzione, l'edificio rispettasse le norme edilizie in vigore all'epoca. E quindi le



Istruzioni Ministeriali del 20/06/1896, circa i requisiti da rispettare per l'abitabilità dei locali.

- **descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria** alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, 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;

Dal raffronto dello stato dei fatti con la planimetria catastale agli atti, più recente, e dalla planimetria di progetto, il bene pignorato presenta delle opere edili abusive, in seguito a lavori di costruzione di una veranda e adiacente volume con struttura e copertura in legno, destinato a vano accessorio (cucina abitabile), sulla superficie del giardino esterno, della medesima proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in adiacenza al vano scale del fabbricato, con aumento di cubatura e superficie coperta. Inoltre sono evidenti anche interventi di ristrutturazione interna, come l'abbassamento dei soffitti con cartongesso a 2,00m, modifica degli impianti originali e opere di manutenzione ordinaria. Tali opere, in base alla legislazione vigente, e per il loro impatto sul territorio circostante, sono suscettibili di sanatoria, poiché soprattutto per i volumi esterni la demolizione oltre a essere più onerosa non muterebbe la condizione estetica globale del fabbricato dell'area, pertanto la nuova cubatura non incide sull'aspetto paesaggistico e vincolistico. Per quanto concerne il rilascio del certificato di agibilità, sia per l'appartamento, per il quale non sono verificati requisiti minimi per spazi destinati all'edilizia residenziale di rispetto il D.M 05/07/1975 a modifica delle Istruzioni Ministeriali del 20/06/1896, che la legge 5 agosto 1978 N° 457 art 43 e successive, che fissano i parametri relativi ai vani abitabili, si procederà come stabilirà il Comune di Manfredonia, considerato che catastalmente l'immobile oggetto di stima è già classificato come abitazione civile.

Il valore di mercato dell'immobile, considerate le sue difformità urbanistiche, irregolarità edilizie e abusi, e spese per la sua regolarizzazione adeguamento, viene diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il pagamento delle relative sanzioni e spese tecniche. Tali spese consistono principalmente nella SCIA o PdC (Permesso di Costruzione) in sanatoria da presentare al Comune di Manfredonia in seguito alla realizzazione di opere esterne in abuso edilizio, con oneri e spese di segreteria per un ammontare di circa 3.500,00€. Le spese per condonare il volume esterno edificato abusivamente, non possono essere precisamente quantificabili, per questo si stimano come circa l'1% del valore del bene da condonare, calcolato come



riportato nell'allegato K di 16.650,00€, in questo caso circa 1.600,00€ più le relative spese di procedura. Vi sono inoltre, i costi per la richiesta di agibilità e collaudo presso il Comune di Manfredonia circa 2.000,00€, per la quale non è possibile stabilire con certezza ad oggi se possibile di rilascio o meno.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 29 pagine dattiloscritte e di n. 14 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto; ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Lucera, 18/03/2019

il CTU

Arch. SCOPECE Marianna

