

All'ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Foggia
Ufficio Espropriazioni Immobiliari

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n°303/2021 R.G.Es.

Parte Ricorrente - (Creditore Procedente): [REDACTED]

Controparte - (Debitore Esecutato): [REDACTED]

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto arch. Michele Del Priore, nato a Foggia il 18/07/1983, codice fiscale DLPMHL83L18D643G, iscritto all' Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Foggia con matricola n°1197, nonché iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Foggia, residente in Foggia alla via Mario Natola n°39, partita iva 03794370712

AVENDO RICEVUTO

In data 31/05/2022 la nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Foggia dott. Michele Palagano, relativamente al procedimento di cui all'oggetto

SI ATTENEVA

scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni contenute nel verbale di giuramento e nelle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Il Tecnico Incaricato C.T.U.
arch. Michele del Priore

INDICE GENERALE

Premessa e quesiti	4
Documentazione acquisite necessaria per il sopralluogo.....	7
Svolgimento delle operazioni peritali	8
Risposta ai quesiti (lotto unico):	
<i>Risposta al quesito n°1</i>	<i>9</i>
<i>Risposta al quesito n°1 bis</i>	<i>9</i>
<i>Risposta al quesito n°1 ter</i>	<i>12</i>
<i>Risposta al quesito n°1 quater</i>	<i>12</i>
<i>Risposta al quesito n°1 quinquies</i>	<i>12</i>
<i>Risposta al quesito n°2</i>	<i>13</i>
<i>Risposta al quesito n°2 bis</i>	<i>13</i>
<i>Risposta al quesito n°3</i>	<i>14</i>
<i>Risposta al quesito n°4</i>	<i>15</i>
<i>Risposta al quesito n°4 bis</i>	<i>16</i>
<i>Risposta al quesito n°5</i>	<i>16</i>
<i>Risposta al quesito n°6</i>	<i>17</i>
<i>Risposta al quesito n°7</i>	<i>17</i>
<i>Risposta al quesito n°8</i>	<i>17</i>
<i>Risposta al quesito n°9</i>	<i>17</i>
<i>Risposta al quesito n°10</i>	<i>17</i>
<i>Risposta al quesito n°11</i>	<i>18</i>
<i>Risposta al quesito n°12</i>	<i>18</i>
Quadro riepilogativo.....	19
Elenco allegati.....	21
Allegati.	

PREMESSA

In data 31/05/2022 il sottoscritto arch. Michele Del Priore veniva nominato C.T.U. dal G.E. dott. Michele Palagano ed in data 18/10/2022 il sottoscritto, prestava il giuramento di rito per la nomina a C.T.U., dinnanzi al suddetto Magistrato dott. Michele Palagano. Lo stesso concedeva il termine sino al 18/01/2023 per il deposito telematico dell'elaborato peritale. In tale occasione il G.E. poneva al C.T.U. 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;
1. **bis** 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 relazione alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;
1. **ter** verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le 'variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;
1. **quater** verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;
1. **quinquies** verifica del regime patrimoniale del debitore, se Coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
2. identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
2. **bis** esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto,

reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3. analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
4. stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti, tossici o nocivi;
4. **bis** specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;
5. verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
6. individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
7. individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla

esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8. accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
9. accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
10. verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;
11. verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G. E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro

titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ;

- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della; vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
- f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il . bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

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

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E NECESSARIA PER IL SOPRALLUOGO

Ciò doverosamente premesso, il C.T.U., successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione, in parte già presente agli Atti della Procedura Esecutiva, in parte reperita dallo stesso C.T.U. e riportata in allegato alla presente Perizia di Stima.

Documentazione necessaria per lo svolgimento del sopralluogo:

- ✓ Avviso di convocazione per il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento, trasmessa a mezzo PEC, inviata in data 03/11/2022 (*allegato n°1*);
- ✓ Planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio in scala 1:200 (*allegato n°2*).
- ✓ Visura catastale storica per immobili del bene oggetto del pignoramento riportato al Catasto Fabbricati: Foglio 29, particella 56, subalterno 24, categoria A/10, Lucera (Fg) (*allegato n°3*);

- ✓ Inquadramento Territoriale e Urbanistico;
- ✓ Verifica metrica dello stato attuale e accertamento di conformità urbanistica dell'immobile oggetto della presente perizia;

Acquisita e analizzata la documentazione sopra indicata, il C.T.U. procedeva a:

- ✓ identificare l'immobile pignorato oggetto della presente relazione, attraverso la consultazione della visure catastali storica per immobile e della planimetria del bene immobile sito nel Comune di Lucera (Fg);
- ✓ convocare, a mezzo PEC, tutte le parti interessate sul luogo dove insistono gli immobili al fine di notificare l'andamento delle operazioni, di effettuare il sopralluogo e verificare la consistenza attuale mediante un rilievo fotografico e metrico dell'immobile oggetto di pignoramento;
- ✓ verificare se gli immobili sono occupati da terzi o dagli stessi debitori;
- ✓ reperire gli atti relativi alle autorizzazioni edificatorie e certificati di agibilità rilasciati dal comune competente (Comune di Lucera) al fine di verificare la corrispondenza con lo stato attuale di consistenza edilizia e la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico;
- ✓ redigere una relazione di stima per i beni pignorati.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza ai quesiti ricevuti dal Giudice dell' Esecuzione Immobiliare con giuramento del 18/10/2022, il C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione presente agli atti; in conseguenza di ciò ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali, effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale degli immobili oggetto del pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha estratto la planimetria e la visura storica catastale dell'immobile sito in Lucera (Fg) e sottoposto a pignoramento, di seguito identificato:

Catasto FABBRICATI, Foglio 29 - Comune di Lucera (Fg) - Piazza della Repubblica, 9-10				
Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita
56	24	A/10	6 vani	€ 1.502,89

Successivamente veniva fissato il sopralluogo per il giorno 11 novembre 2022 alle ore 09.30, dandone notizia al debitore esecutato e al creditore procedente a mezzo PEC. Il sottoscritto C.T.U. si recava, nella suddetta data, sui luoghi ed eseguiva le operazioni di sopralluogo riscontrando la presenza della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] dell'amministratore unico della [REDACTED]

██████████ In occasione del sopralluogo veniva eseguito un rilievo metrico (*allegato n°4*) di verifica degli ambienti interni e degli accessori esterni, nonché un rilievo fotografico (*allegato n°5*), al fine di verificarne la rispondenza con le planimetrie catastali, redigendo rilevazioni metriche ed appunti sulle caratteristiche tecniche dell'immobile ed infine veniva redatto il verbale di sopralluogo (*allegato n°6*). In data 06/12/2022, il sottoscritto C.T.U. richiedeva, in prima istanza, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lucera, la documentazione tecnica necessaria per attestare la conformità urbanistica dell'immobile (*allegato n°7*). Non avendo alcuna risposta dall'Ufficio Tecnico comunale, il sottoscritto provvedeva ad inoltrare una seconda (*allegato n°8*) e poi una terza istanza (*allegato n°9*) presso l'Ufficio competente. Veniva concessa proroga da G.E. dott. Michele Palagano di giorni 20 e successivamente il C.T.U. riusciva a reperire tutta la documentazione tecnica necessaria.

RISPOSTA AI QUESITI POSTI AL C.T.U. DAL GIUDUCE PER L'ESECUZIONE

LOTTO UNICO

Immobile in Lucera (Fg), Piazza della Repubblica, 9-10

Studio e ufficio privato

in catasto urbano **al foglio 29, particella 56, subalterno 24, cat. A/10.**

QUESITO 1

La documentazione presente in atti risulta completa.

QUESITO 1 bis

La società ██████████ risulta proprietaria della intera quota dell'immobile, riportato nel N.C.E.U. al foglio 29, particella 56, subalterno 24. Si rileva che l'immobile è riportato al catasto Fabbricati con le seguenti consistenze:

- ✓ Lucera, NCEU foglio 29 particella 56 subalterno 24, Piazza Della Repubblica n°9-10, A/10, classe 2, vani 6, con rendita catastale di Euro 1.502,89, piano terra, 1°; variazione del 28/08/2013 superfici art. 14 dl 201/2011 l'immobile foglio 29 particella 56 subalterno 24 risulta variato in Piazza della Repubblica n° 9-10, A/10 - uffici o studi privati, rendita di Euro 1.502,89; variazione nel classamento del 24/01/2013 protocollo n. fg0016299 in atti dal 24/01/2013 variazione di classamento (n. 2700.1/2013) l'immobile foglio 29 particella 56 subalterno 24 risulta variato in Piazza Della Repubblica n° 9-10, A/10 - uffici o studi privati, rendita di Euro 1.502,89; variazione del 20/07/2012 protocollo n. fg0184568 in atti dal 20/07/2012 rst vsi vde da abb. ad ufficio (n. 23324.1/2012) l'immobile foglio 29 particella 56 subalterno 24 risulta variato

in Piazza Della Repubblica n° 9-10, A/10 - uffici o studi privati, rendita di Euro 1.252,41; Lucera, NCEU foglio 29 particella 56 subalterno 23 soppresso; variazione del 20/07/2012 protocollo n. fg0184568 in atti dal 20/07/2012 rst vsi vde da abb. ad ufficio (n. 23324.1/2012) l'immobile foglio 29 particella 56 subalterno 23 viene soppresso; variazione nel classamento del 12/05/2008 protocollo n. fg0160180 in atti dal 12/05/2008 variazione di classamento (n. 10319.1/2008) l'immobile foglio 29 particella 56 subalterno 23 risulta variato in Piazza della Repubblica n° 9-10, A/4 - appartamento di tipo popolare, rendita di Euro 525,49; variazione del 15/06/2007 protocollo n. fg0271078 in atti dal 15/06/2007 fus vsi rst (n. 19370.1/2007) l'immobile foglio 29 particella 56 subalterno 23 risulta variato in Piazza della Repubblica n° 9-10, A/4 - appartamento di tipo popolare, rendita di Euro 227,24; deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCEU foglio 29 particella 56 subalterno 1 e subalterno 22 (già sub.2).

Cronistoria al ventennio: alla [REDACTED] il bene pignorato, è pervenuto attraverso i seguenti atti notarili:

- ✓ Lucera rp 4434 rg 5397 del 16-07-2012, atto tra vivi, conferimento in società, atto pubblico notarile numero [REDACTED] in rettifica su titolo, atto soggetto voltura catastale; atto di riferimento: Lucera [REDACTED] Unità negoziale 1. Lucera NCEU foglio. 29 particella 56 subalterno 23, Piazza della Repubblica n° 9-10, A/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5,5 . Quote di proprietà: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in separazione per 1/1 di piena proprietà. Formalità di riferimento trascrizione Registro particolare 7633 del 2011. N.B.: nel quadro D della nota è riportato: Si rettifica l'atto a rogito notaio [REDACTED] [REDACTED] registrato a Pesaro il 25 novembre 2011 al n.6746 ser.1t, trascritto a Lucera il 29 novembre 2011 al n.7633 r.p., mediante il quale, al punto 2 dell'art.4, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sito in Lucera foglio 29, particella 56, subalterno 23, cat.A/4, classe 4, consistenza vani 5,5, rendita euro 525,49, fermo il resto;
- ✓ Lucera [REDACTED] atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero [REDACTED] atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Lucera NCEU foglio 29 particella 56 subalterno 23, Piazza della Repubblica n°9, A/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5,5; posto al piano terreno; con unità precedente identificata da foglio 29 particella 56

posto ai piani 1°, terreno. Quote di proprietà: [REDACTED]
[REDACTED] 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] contro) sede di [REDACTED]
[REDACTED] 1/1 di piena proprietà;

- ✓ Lucera rp 1268 rg 7065 del 01-08-2008, ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero 48376/21430 del 31-07-2008 notaio Scrocco Orfina di Lucera [REDACTED] [REDACTED] importo totale 170.000,00 Euro, importo capitale 100.000,00 Euro, tasso annuale del 6,270%, durata anni 30; debitore non datore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Unità negoziale 1. Lucera NCEU foglio 29 particella 56 subalterno 23, Piazza della Repubblica n°9, A/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5,5; posto al piano terreno; con unità precedente identificata da foglio 29 particella 56 subalterno 1, foglio 29 particella 56 subalterno 22. Quote di proprietà: Banca Popolare di Puglia e Basilicata società cooperativa per azioni (favore) sede di Matera C.F. 00604840777 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] 1 di piena proprietà.

QUESITO 1 ter

Vi è corrispondenza tra i dati catastali degli immobili pignorati con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e non sono state riscontrate modifiche sul piano della consistenza dello stesso immobile. La planimetria catastale dell'immobile di proprietà della società eseguita [REDACTED] corrisponde alla planimetria rilevata dal sottoscritto in fase di sopralluogo.

QUESITO 1 quater

Sino alla data 11 novembre 2022, data in cui il sottoscritto ha verificato presso il Tribunale di Foggia, non risultano a carico degli immobili ulteriori esecuzioni immobiliari.

QUESITO 1 quinquies

Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Lucera (Fg), risulta estratto di matrimonio (*allegato n°17*) nei riguardi [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Nelle annotazioni dell'estratto di matrimonio è espressamente scritto "Con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".

QUESITO 2

L'immobile pignorato, sito a Lucera (Fg) in Piazza della Repubblica n°9-10, fa parte di un unico fabbricato composto da due piani fuori terra. Il fabbricato è costituito da un'unica unità immobiliare che si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo. All'unità immobiliare si accede direttamente da Piazza della Repubblica ed i due piani sono collegati tra di loro con una scalinata interna. Al piano primo si può accedere da Piazza della Repubblica con ingresso separato. Il bene pignorato è identificato nel NCEU del Comune di Lucera (Fg) al foglio 29, particella 56, subalterno 24, categoria A/10, rendita € 1.502,89.

QUESITO 2 bis

L'elaborato grafico, di seguito riportato, mostra la sovrapposizione della mappa catastale su ortofoto dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare con tutte le indicazioni catastali.



QUESITO 3

L'immobile oggetto del pignoramento, individuato al foglio 29, particella 56, subalterno 24, di cui alla presente perizia di stima, trattasi di un'unità immobiliare situata nel Comune di Lucera (Fg) ed è composto da un unico corpo di fabbrica suddiviso in due livelli, piano terra e primo piano con accesso da Piazza della Repubblica n°9-10. Il fabbricato è di remota costruzione, e dalla tipologia costruttiva è presumibile che sia stato realizzato verso la metà del 1800; esso è composto da struttura portante e solai costituiti da volte in pietra ed ha un'esposizione nord-sud. Una ristrutturazione completa ha portato alla trasformazione degli ambienti interni sia al piano terra che al primo piano. Tutto il piano terra ed il primo piano presentano una pavimentazione in gres anticato disposto a "spina di pesce" ed un battiscopa, in tutte le stanze, anch'esso in gres anticato; le volte sono costituite da listelli di pietra lasciati "a vista" e le pareti, che si presentano in ottimo stato di manutenzione, sono intonacate a civile e sono tinteggiate di colore bianco ed in parte di colore rosso. Le porte interne sono in legno ad eccezione di quella dell'ufficio del piano terra che è totalmente in vetro. Al piano terra si accede direttamente dalla piazza e attraverso una porta di ingresso, si accede ad un **disimpegno** di mq 9.18, dalla forma irregolare, da questo si giunge ai vari ambienti che costituiscono il piano terra: la **segreteria** di mq 14.31 costituita da un ambiente dalla forma irregolare, spazioso ma privo di finestre che prende luce, da una finestra interna, direttamente dal disimpegno; un piccolo **bagno** di mq 2.09, con wc e lavandino in porcellana, disposto al di sotto del vano scala che porta al piano superiore; l'**ufficio** di mq 23.06 che prende luce da una finestra in pvc con doppio vetro, a sud con affaccio in un cortile privato di altra proprietà, di dimensioni mt 0.90 x 1.20 (h), all'interno dell'ufficio è presente un camino in pietra. Nello spazio d'ingresso al piano terra vi sono le scale che portano al primo piano, al quale si può accedere anche direttamente dalla piazza con un portoncino in alluminio e vetro. Salendo le scale si arriva ad un piccolo spazio di **ingresso** di mq 4.68, illuminato da una piccola finestrella, in pvc e doppio vetro, di dimensioni mt 0.71 x 0.60 (h); da questo spazio si accede direttamente ad uno spazio adibito a **segreteria** di mq 17.68, dalla forma geometrica irregolare, illuminato anch'esso da una finestra, in pvc e doppio vetro, di dimensioni mt 0.90 x 1.50 (h); adiacente alla segreteria vi è un piccolo **disimpegno** di mq 3.65 dalla forma rettangolare; da quest'ultimo si accede ad un ufficio, ad un bagno e ad un ripostiglio. L'**ufficio** di mq 17.15, è uno spazio dalla forma irregolare, illuminato da una porta-finestra, di dimensioni mt 1.46 x 3.00 (h) in pvc e doppio vetro con persiane in pvc di colore verde. Il balcone di mq 1.89 è disposto a nord con affaccio su Piazza della Repubblica. Il **bagno** di mq 2.49, è costituito da un piccolo spazio dalla forma rettangolare ed è illuminato da una piccolissima finestra in pvc e doppio vetro, all'interno sono presenti un piatto doccia, un wc, un bidet ed un lavandino in porcella; infine vi

è il **ripostiglio** di mq 7.90, utilizzato come deposito di materiale da cancelleria, dalla forma irregolare ed illuminato da una finestra, in pvc e doppio vetro, di dimensioni mt 0.90 x 1.50 (h), con persiane in pvc di colore verde e che affaccia a nord su piazza della Repubblica. Dal ripostiglio si accede, attraverso alcuni gradini, ad un piccolo vano tecnico che non è stato possibile ispezionare, in quanto non vi erano le chiavi per consentire l'apertura della porta. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e termico. Il riscaldamento è a pavimento in tutto l'immobile, sia al piano terra che al primo piano, mentre il raffrescamento è costituito da macchine "split" all'interno di tutte le stanze ad eccezione dei servizi. L'esterno del fabbricato si presenta in buono stato, senza alcun rischio per l'incolumità pubblica.

QUESITO 4

L'immobile e' ubicato nel comune di Lucera (Fg) in Piazza della Repubblica n°9-10 e risulta servito da infrastrutture sia primarie che secondarie.

Da verifiche effettuate, non vi sono state in zona recenti vendite di immobili simili, per questo si è tenuto conto delle informazioni assunte presso l'agenzia immobiliare della zona.

Relativamente alla verifica dei valori OMI, riferiti agli ultimi espressi del 1° settembre 2022, per la zona "B1", i valori riportati per zona commerciale oscillano tra €/mq 900,00 e €/mq 1.300,00. Tali valori risultano anche confermati da verifiche effettuate in zona e risultano corrette ed applicabili ai beni in oggetto. Pertanto in base a tale presupposto, il più probabile valore di stima risulta:

- ufficio p.t. - superficie lorda 67,41 mq x 1.100,00 €/mq € 74.151,00 +
- ufficio p.1° - superficie lorda 68,15 mq x 1.100,00 €/mq € 74.965,00 +
- area scoperta - balcone 1,89 mq x 1.100,00/3 €/mq € 623,70 +

Valore di stima € 149.739,70

Valore di stima arrotondata **€ 149.739,00**

Si è applicato un valore medio di 1.100,00 €/mq poiché risulterebbe difficile la vendita dell'immobile ad uso ufficio disposto su due livelli. Inoltre si è scelto di valutare anche le comparabili di tipo residenziale in quanto le caratteristiche proprie del bene, quali le finiture e la sua conformazione interna, potrebbero facilmente permettere un cambio di destinazione d'uso e riportarla all'uso originario di abitazione.

QUESITO 4 bis

Si specificano in forma tabellare le superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del manuale della Banca Dati OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile:

Superfici principali			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Mq
Superficie utile netta calpestabile p.t.	-	-	51,52
Superficie utile netta calpestabile p.1°	-	-	53,58
Superficie balcone	30%	-	0,57
Tramezzi interni p.t.	100%	sp. variabile	3,14
Tramezzi interni p.1°	100%	sp. variabile	3,71
Muri perimetrali p.t.	100%	sp. 50 cm	6,34
Muri perimetrali p.t.	50%	sp. 25 cm	5,48
Muri perimetrali p.1°	100%	sp. 50 cm	6,23
Muri perimetrali p.1°	50%	sp. 25 cm	5,56
Totale superficie lorda commerciale vendibile			136,13

QUESITO 5

Il bene immobile, oggetto del pignoramento, è intestato unicamente alla società esecutata [REDACTED] [REDACTED] andrà alienato come unico lotto e non è possibile effettuare alcun tipo di diversa divisione, in quanto tutta la parte impiantistica è comune alle due unità immobiliari, perciò una divisione necessiterebbe di costosi lavori. Si tratta di una unità immobiliare ad uso ufficio realizzato ante 1967 nel Comune di Lucera (Fg) e che risulta essere pervenuto alla [REDACTED] [REDACTED] 1/1 di piena proprietà per atto del [REDACTED] [REDACTED] - conferimento in società rettificata la trasc. n. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 1/1 di piena proprietà. A quest'ultima, il bene risulta essere pervenuto, per atto [REDACTED] Pubblico ufficiale Scrocco Orfina sede Lucera (Fg) repertorio [REDACTED] registrato in data [REDACTED] compravendita nota presentata con [REDACTED] [REDACTED]

██████████ 1/1 di piena proprietà. A quest'ultima, il bene risulta essere pervenuto, per atto di compravendita del 18-03-2002 Pubblico ufficiale Di Bitonto Francesco sede Lucera (Fg) repertorio n. ██████████ registrato in data ██████████

██████████ A questi ultimi, il bene risulta essere pervenuto, per atto di donazione accettata ██████████ Pubblico ufficiale Di Bitonto Francesco sede Lucera (Fg) repertorio n. ██████████

██████████ 1/1 di piena proprietà.

QUESITO 6

Il bene pignorato, situato nel Comune di Lucera (Fg), è costituito da una unità immobiliare ad uso uffici, censito al N.C.E.U. di Foggia al foglio 29, particella 56, subalterno 24, natura A/10. Sviluppa una superficie lorda vendibile di mq. 134,10. Il bene pignorato confina a ovest con altra unità immobiliare ad angolo tra piazza della Repubblica e piazza Ruggero Bonghi, a nord con Piazza della Repubblica, a sud con cortile privato graffato alla part.lla 55 e ad est con part.lla 55, salvo altri.

QUESITO 7

Il bene immobile di proprietà della società ██████████ individuato al N.C.E.U. di Foggia al foglio 29, particella 56, subalterno 24, non è concesso in locazione a terzi.

QUESITO 8

Il bene oggetto del pignoramento, non risulta essere costituito in condominio e non vi sono vincoli storici in essere.

QUESITO 9

Per il bene oggetto della seguente perizia di stima non risultano vincoli e/o oneri.

QUESITO 10

Da una ricerca effettuata dai tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Imperiale (Fg) risultano i seguenti atti in archivio presso il suddetto ufficio:

- ✓ D.I.A. n. 2846 del 10.05.2010 (*allegato n°10*);
- ✓ allegati alla D.I.A. del 10.05.2010 (*allegato n°11*).
- ✓ comunicazione del Comune di Lucera alla D.I.A. del 10.05.2010 (*allegato n°12*);

- ✓ comunicazione esecuzione lavori in corso d'opera in rif. alla D.I.A. del 10.05.2010 (*allegato n°13*);
- ✓ dichiarazione di fine lavori e collaudo del 06.06.2012 (*allegato n°14*);
- ✓ S.C.I.A. per cambio destinazione d'uso (*allegato n°15*);
- ✓ certificato di agibilità (*allegato n°16*).

Dalla verifica dei due atti concessori si rileva che il fabbricato è stato realizzato in conformità agli strumenti urbanistici ed edilizi del Comune di Lucera. Infatti con D.I.A. n. 2846 del 10.05.2010 si autorizzavano i lavori di ristrutturazione dell'immobile. Successivamente, con S.C.I.A. del 12.10.2012 richiedeva il cambio di destinazione d'uso. Il 05.06.2012 veniva trasmessa comunicazione di fine lavori e certificato di collaudo infine, in data 24.10.2012 veniva concessa agibilità dell'immobile.

QUESITO 11

Per l'immobile oggetto della stima non è possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto non è stato possibile accertare la tipologia di impianto che, inoltre, è mancante del libretto di impianti, per tali motivi non è possibile inoltrare e depositare l'A.P.E. sul portale informativo della Regione Puglia "APE Puglia". Inoltre:

- a) il bene immobile risulta essere regolarmente accatastato;
- b) non sono presenti difformità tra planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo;
- c) il fabbricato risulta costruito ante 1967;
- d) l'immobile è stato realizzato nel rispetto delle norme vigenti all'epoca della sua costruzione;
- e) non sono presenti opere abusive né difformità urbanistiche;
- f) il fabbricato non rientra nell'edilizia convenzionata.

Nell'area del compendio pignorato, alla data del sopralluogo, non sono presenti rifiuti speciali o tossici.

QUESITO 12

Il bene non fa parte degli immobili di proprietà dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari.

Tutto ciò è quanto si rassegna ad espletamento dell'incarico conferito dall' Ill.mo G.E.

Foggia, 04/02/2023 con ossequi

il C.T.U.

(*arch. Michele Del Priore*)

QUADRO RIEPILOGATIVO**LOTTO UNICO****Unità immobiliare nel comune di Lucera (Fg) - in catasto urbano al foglio 29, particella 56, subalterno 24, cat. A/10, rendita €. 1.502,89**

L'immobile oggetto del pignoramento, individuato al foglio 29, particella 56, subalterno 24, di cui alla presente perizia di stima, trattasi di un'unità immobiliare situata nel Comune di Lucera (Fg) ed è composto da un unico corpo di fabbrica suddiviso in due livelli, piano terra e primo piano con accesso da Piazza della Repubblica n°9-10. Il fabbricato è stato costruito ante 1967, composto da struttura portante e solai costituiti da volte in pietra ed ha un'esposizione nord-sud. Una ristrutturazione completa ha portato alla trasformazione degli ambienti interni sia al piano terra che al primo piano. Tutto il piano terra ed il primo piano presentano una pavimentazione in gres anticato disposto a "spina di pesce" ed un battiscopa, in tutte le stanze, anch'esso in gres anticato; le volte sono costituite da listelli di pietra lasciati "a vista" e le pareti, che si presentano in ottimo stato di manutenzione, sono intonacate a civile e sono tinteggiate di colore bianco ed in parte di colore rosso. Le porte interne sono in legno ad eccezione di quella dell'ufficio del piano terra che è totalmente in vetro. Al piano terra si accede direttamente dalla piazza e attraverso una porta di ingresso, si accede ad un **disimpegno** di mq 9.18, dalla forma irregolare, da questo si giunge ai vari ambienti che costituiscono il piano terra: la **segreteria** di mq 14.31 costituita da un ambiente dalla forma irregolare, spazioso ma privo di finestre che prende luce, da una finestra interna, direttamente dal disimpegno; un piccolo **bagno** di mq 2.09, con wc e lavandino in porcellana, disposto al di sotto del vano scala che porta al piano superiore; l'**ufficio** di mq 23.06 che prende luce da una finestra in pvc con doppio vetro, a sud con affaccio in un cortile privato, di dimensioni mt 0.90 x 1.20 (h), all'interno dell'ufficio è presente un camino in pietra. Nello spazio d'ingresso al piano terra vi sono le scale che portano al primo piano, al quale si può accedere anche direttamente dalla piazza con un portoncino in alluminio e vetro. Salendo le scale si arriva ad un piccolo spazio di **ingresso** di mq 4.68, illuminato da una piccola finestrella, in pvc e doppio vetro, di dimensioni mt 0.71 x 0.60 (h); da questo spazio si accede direttamente ad uno spazio adibito a **segreteria** di mq 17.68, dalla forma geometrica irregolare, illuminato anch'esso da una finestra, in pvc e doppio vetro, di dimensioni mt 0.90 x 1.50 (h); adiacente alla segreteria vi è un piccolo **disimpegno** di mq 3.65 dalla forma rettangolare; da quest'ultimo si accede ad un ufficio, ad un bagno e ad un ripostiglio. L'**ufficio** di mq 17.15, è uno spazio dalla forma irregolare, illuminato da

una porta-finestra, di dimensioni mt 1.46 x 3.00 (h) in pvc e doppio vetro con persiane in pvc di colore verde. Il balcone di mq 1.89 è disposto a nord con affaccio su Piazza della Repubblica. Il **bagno** di mq 2.49, è costituito da un piccolo spazio dalla forma rettangolare ed è illuminato da una piccolissima finestra in pvc e doppio vetro, all'interno sono presenti un piatto doccia, un wc, un bidet ed un lavandino in porcella; infine vi è il **ripostiglio** di mq 7.90, utilizzato come deposito di materiale da cancelleria, dalla forma irregolare ed illuminato da una finestra, in pvc e doppio vetro, di dimensioni mt 0.90 x 1.50 (h), con persiane in pvc di colore verde e che affaccia a nord su piazza della Repubblica. Dal ripostiglio si accede, attraverso alcuni gradini, ad un piccolo vano tecnico che non è stato possibile ispezionare, in quanto non vi erano le chiavi per consentire l'apertura della porta. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e termico. Il riscaldamento è a pavimento in tutto l'immobile, sia al piano terra che al primo piano, mentre il raffrescamento è costituito da macchine "split" all'interno di tutte le stanze ad eccezione dei servizi. L'esterno del fabbricato si presenta in buono stato, senza alcun rischio per l'incolumità pubblica. Il bene immobile, oggetto del pignoramento, è intestato unicamente alla società esecutata [REDACTED] [REDACTED] andrà alienato come unico lotto e non è possibile effettuare alcun tipo di diversa divisione, in quanto tutta la parte impiantistica è comune alle due unità immobiliari, perciò una divisione necessiterebbe di costosi lavori. L'immobile confina a ovest con altra unità immobiliare ad angolo tra piazza della Repubblica e piazza Ruggero Bonghi, a nord con Piazza della Repubblica, a sud con cortile privato graffato alla part.Ila 55 e ad est con part.Ila 55, salvo altri.

VALORE DI STIMA EURO: 149.739,00

TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE VENDIBILE: 136,13 mq

CLASSE ENERGETICA: Per l'immobile oggetto della stima non è possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto non è stato possibile accertare la tipologia di impianto che, inoltre, è mancante del libretto di impianti, per tali motivi non è possibile inoltrare e depositare l'A.P.E. sul portale informativo della Regione Puglia "APE Puglia".