

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

n. 326/2018 R.G. Es.

promossa da:

Contro

Giudice dell'esecuzione

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



A - PREMESSA

La sottoscritta _____ con studio tecnico sito in _____

n.18325 e all'albo dei _____ è

_____ , per l'affidamento della

Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 326/18

R.G. Es. promossa da:

contro

Il G.E., preso atto del giuramento telematico, in data 13/09/2022, comunicava all'esperto il termine di 90 giorni per il deposito dell'elaborato peritale.

Il G.E. affidava all'esperto i seguenti quesiti:

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

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

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



- 1 - ter** alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e 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'immobile²;
- 1 - quater** alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;
- 1 - quinques** alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
- 2 -** alla identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
- 2 - bis** alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;
- 3 -** alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
- 4 -** alla stima dei beni³ in base al loro 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 vicoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

- 4 - bis** *alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*
- 5** *alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;*
- 6** *alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
- 7** *alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*
- 8** *all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che 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 di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dell'acquirente;*
- 10** *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa*



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

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

*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 1/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

f) per edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.



Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dei regolamenti locali;

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

NOTE: 1 In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà automaticamente integrare la documentazione ipocatastale.

2 In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.

3 L'esperto, dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico-comparativa (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio) ed anche formando - al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione dei beni - la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione.

4 Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*.



B – ESAMINA DEGLI ATTI ED EFFETTUAZIONE SOPRALLUOGO

La sottoscritta, dopo aver esaminato gli atti di causa e dopo aver effettuato il sopralluogo dei beni esecutati (All. A – Verbale di sopralluogo), ovvero:

Rimessa ubicata nel Comune di Peschici (FG), sito al piano S1, alla P.zza Fioritto;

Rilevate tutte le informazioni necessarie per procedere alla stesura della relazione tecnica, presso:

- Agenzia del Territorio di Foggia;
 - E' stato riscontrato l'errato indirizzo dell'immobile, difatti l'immobile pignorato è sito a Peschici in piazza Fioritto n.14b e non in via Roma n.45 come erroneamente riportato in visura catastale. (All.D – Visura catastale);
- Ufficio Anagrafe del Comune di Peschici;
- Ufficio Tecnico del Comune di Peschici;

Stante quanto sopra, la sottoscritta procedeva alla redazione della presente relazione.

C – BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

IMMOBILE A:

Rimessa facente parte di un edificio di due livelli sito in P.zza Fioritto al piano primo sottostrada.

Riportato al N.C.E.U. del Comune di Peschici (FG):

- al Foglio 2, particella 188

Proprietà |

D - RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n.1:

La certificazione notarile in atti, ai sensi dell'art. 567, comma 2 del c.p.c. redatta dal
riporta **iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro**, relative al bene pignorato nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, di cui si fornisce un elenco di formalità al 03/07/2018:

- **Atto di compravendita**, trascritto il 25/09/1980 ai nn.7737/369686, a favore di

- **Ipoteca legale** iscritta in data 22/10/2007 ai nn.9360/1642 a favore di



- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto il 10/06/2010 ai nn.4816/3599

- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto il 25/05/2011 ai nn.4551/3298

- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto il 25/06/2015 ai nn.4688/3779

Quesito n.1-bis:

In base alla documentazione agli atti, si riportano nel prosieguo le **vicende traslative** degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento:

Dal 25/06/2015 al 12/09/1980:

I beni in oggetto sono pervenuti a _____ il
01/05/1950) che acquistava in regime di comunione dei beni con la moglie D'AMATO

Quesito n.1-ter:

I dati catastali degli immobili corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e non sono state rilevate discordanze. I beni, censiti al N.C.E.U. del Comune di Peschici al **Fg. 2, p.IIa 188, Categoria C/6, tuttavia non** risultano localizzati alla via Roma n.45, come indicato in visura, ma in P.zza Fioritto n.14B.



Quesito n.1-quater:

I beni staggiti risultano essere gravati dalla seguente procedure esecutive in essere diverse da quelle riportate nel certificato ipotecario in atti (All. B.1):

- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto il 19/07/2018 ai nn.5999/4874

emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia del 15/06/2018.

Quesito n.1-quinquies:

Dall'estratto dell'atto di matrimonio prodotto dal CTU presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Peschici (FG) (All.C – Estratto atto di matrimonio) risulta che:

-

Annotazioni:

Con atto del 25/08/2011 a rogito del notaio Dott. _____ Foggia, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Quesito n.2:

IMMOBILE A:

Rimessa facente parte di un edificio su quattro livelli sito in P.zza Fioritto. Il bene è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Peschici (FG) come di seguito (All.D – Visura catastale storica):

Foglio	particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Sup.Catastale	Rendita
2	188			C/6	4	10 mq	Totale: 24 m ²	€ 37,18
Indirizzo:		via Roma n.45 – piano S1						
Proprietà:								

La rimessa è posta al primo piano sottostrada dello stabile ubicato all'interno del centro storico di Peschici in piazza Fioritto; l'accesso avviene direttamente dalla piazza attraverso una scalinata che conduce al piano interrato. L'immobile è caratterizzato da un solo vano unico privo di ulteriori aperture. Il bene confina con altre proprietà e con p.zza Fioritto.



La scrivente, da quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo e rilievo metrico-fotografico ed essendo in possesso delle visure catastali storiche, degli estratti di planimetrie catastali presenti in atti al 07/10/2022, ha riscontrato che i confini dell'immobile pignorato sono conformi alla planimetria catastale depositata e alle risultanze nell'atto di pignoramento (All. D – E); invece la localizzazione è errata, in quanto l'immobile non è ubicato in piazza Fioritto n.14b e non in via Roma n.45.

Quesito n.2-bis:

Per l'esatta individuazione dei beni staggiti, si allegano alla presente relazione lo stralcio di mappa catastale con l'individuazione della particella riguardante il bene, l'ortofoto con l'individuazione dell'immobile, la sovrapposizione dell'ortofoto con mappa catastale, reperiti sullo Sportello telematico unificato della Provincia di Foggia - consultazione cartografica (All. F)

Quesito n.3:

L'immobile oggetto della presente relazione è collocati all'interno di uno stabile ubicato nel Comune di Peschici (FG) in pieno centro storico costruito in periodo antecedente al 1967, e presumibilmente nel corso del 400'.

Il fabbricato è costituito da un edificio di quattro piani fuori terra con facciate intonacate che affaccia su Piazza Fioritto e su via Roma (All.H - Rilievo Fotografico).

Le finiture esterne del fabbricato sono in discreto stato manutentivo.

IMMOBILE A:

Il bene è collocato al primo piano sottostrada dello stabile sopra descritto e vi si accede attraverso una porticina con ingresso sulla piazza, con rampa di scala che dal piano strada conduce al piano interrato. L'unità immobiliare presenta una distribuzione interna conforme alla planimetria catastale estratta; essa è caratterizzata infatti da un ambiente unico di circa mq 14 con altezza interna rilevata di 1,96 m (All.H - Rilievo Fotografico). L'ambiente è areato e illuminato unicamente dalla porta di ingresso.

Le finiture interne sono realizzate con pavimentazione uniforme e pareti intonacate a civile e rivestite con piastrelle di colore bianco. L'unico infisso presente, la porta di ingresso, è una porta in legno a una anta e pannellatura centrale aperta.

In generale l'immobile ha finiture e stato manutentivo insufficienti.

L'immobile è dotato unicamente di impianto elettrico e idrico-fognante allacciati alla rete cittadina. Per gli impianti non è stato possibile recuperare la Dichiarazione di Conformità.

Quesito n.4:

Per valore di mercato dell'immobile si intende il suo più probabile prezzo di



trasferimento in una libera compravendita. Il metodo adottato è il **comparativo** basato *sul raffronto fra il bene oggetto di stima e altri simili*, offerti sul mercato locale; nello specifico si adopera il procedimento **sintetico per valori unitari**, al fine di colmare la scarsità di beni simili presenti sul mercato; tale valore unitario di confronto è la superficie espressa in mq. La stima è rivolta ad individuare quel prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore e acquirente) nell'ipotesi di una vendita in un clima non alterato da nessuna particolare tensione negoziale. Più in particolare si terrà conto della situazione urbanistica, della qualificazione ambientale ed infrastrutturale, delle condizioni di conservazione, delle tipologie e delle superfici.

Il CTU, dopo aver condotto ricerche di mercato presso le agenzie immobiliari di zona constatando l'assenza di beni simili all'interno della zona di riferimento, nonché nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, e consultato i valori riportati da il Borsino Immobiliare per la categoria magazzini (All.I.1), ritiene congruo assumere il seguente valore di mercato:

IMMOBILE A:

(1) Valore di mercato al mq = 420,00 €/mq

(2) Superficie commerciale vendibile = 24,00 mq

Valore di mercato complessivo = (1) x (2) = 420,00 €/mq x 24,00 mq = 10.080,00€

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Sulla base del sopralluogo effettuato presso l'immobile, si ritiene di applicare una riduzione del valore di mercato pari al 5%; ciò al fine di tener conto: a) dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto; b) dell'impossibilità di reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008; pertanto eventuali costi di adeguamento degli impianti saranno a carico esclusivo dell'acquirente; c) delle condizioni manutentive generali del bene;
- Non si evince la presenza di rifiuti tossici o nocivi, pertanto non vi è necessità di operazioni di bonifica;
- Non si rileva l'esistenza di vincoli e oneri giuridici, attinenti l'immobile in esame, ad esclusione del pignoramento oggetto del presente procedimento.

Riduzione per assenza di garanzia di vizi del bene e per mancanza conformità impianti e relativi oneri di adeguamento, pari al 5%	€ 504,00
<u>Sommano</u>	€ 504,00

Prezzo base IMMOBILE A = Valore di mercato – adeguamenti e correzioni =

€ (10.080,00 - 504,00) = **€ 9.576,00** (Euro novemilacinquecentosettantasei/00)



Quesito n.4-bis:

Per il calcolo del valore di mercato del compendio pignorato, ci si è riferiti, alla banca dati delle quotazioni immobiliari stabilite 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 C/6 "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)".

La superficie commerciale è stata arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

- o della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- o della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, giardini) e/o di servizio (cantine, posti auto, box);

La misurazione della superficie considera:

- *Vani principali e accessori diretti*

La superficie dell'unità principale è stata determinata misurando la superficie di ogni vano al lordo delle murature interne ed esterne. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre gli eventuali muri in comunione tra due diverse proprietà sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm.

- *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

Per balconi, terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; a questi si applicano i coefficienti di omogeneizzazione per cui la superficie va computata nella misura del 30% fino a 25 mq. nel caso in cui le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori.

Di seguito si definisce:

Superficie netta: si intende la superficie calpestabile interna al netto quindi dei muri esterni e interni;

Superficie commerciale vendibile: si intende la superficie calcolata come sopra.

IMMOBILE A - Stato di consistenza:

	<u>Destinazione</u>	<u>Sup. netta</u>	<u>Altezza int.</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Sup. Commerciale</u>
1	Vano unico	Mq 14,00	Mt 1,96	1,00	
2	Scala	Mq 3,00			

Si considera la Superficie commerciale vendibile arrotondata pari a **mq 24,00.**



Esistenza di diritti reali

Non vi è condominio pertanto non sono presenti spese condominiali.

Quesito n.9:

Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Iscrizioni:

Ipoteca legale iscritta in data 22/10/2007 ai nn.9360/1642 a favore di

nascente da atto pubblico amministrativo rep. n.279 emesso in data 18/10/2007

Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 10/06/2010 ai nn.4816/3599 a

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 25/05/2011 ai nn.4551/3298 a

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 25/06/2015 ai nn.4688/3779 a

--
Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 19/07/2018 ai nn.5999/4874 a

Quesito n.10:

In seguito alle ricerche condotte presso l'Ufficio tecnico di Peschici è stata reperita la seguente pratica edilizia relativa all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva (All.J – Documentazione tecnica):



- Permesso di costruire n.157 del 05/07/2005 per cambio di destinazione d'uso: dal sopralluogo effettuato non sono state riscontrate le opere annoverate nella relazione tecnica per il cambio di destinazione d'uso.

Non risultano concessioni edilizie in quanto l'immobile fa parte di un complesso edilizio ubicato in pieno centro storico, costruito presumibilmente nel '400.

Quesito n.11:

Verifica della sussistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica:

Il bene, essendo una rimessa, non è soggetto alla redazione dell'APE in quanto rientrante nei casi di esclusione come previsto dal DM 26 giugno 2015 – Appendice A.

a) Accertamento del regolare accatastamento:

Il bene staggito risulta regolarmente accatastato e individuato al NCEU del Comune di Peschici al:

- **Fg 2, p.IIa 188, categoria C/6, piano S1 - (IMMOBILE A);**

b) Verifica della conformità tra rilievo e planimetrie catastali:

Dal sopralluogo effettuato è stata riscontrata la conformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale estratta presso l'Agenzia del Territorio di Foggia (All. E – Planimetria catastale).

c) Accertamento dell'epoca di costruzione:

Il bene staggito in oggetto fa parte di uno stabile costruito presumibilmente verso il '400 e ricadente all'interno del centro storico. Ciò stante, essendo l'immobile costruito in periodo di molto antecedente al 01/09/1967 non sono presenti le concessioni edilizie.

d) Verifica del rispetto delle norme edilizie:

Le opere sono state realizzate in periodo di molto antecedente al 01/09/1967, pertanto non è stato possibile verificare il rispetto delle norme in vigore al tempo della costruzione dell'edificio (presumibilmente 1400). L'unico titolo abilitativo riscontrato è il Permesso di costruire n.157 del 05/07/2005 per cambio di destinazione d'uso (All.J- Documentazione tecnica), tuttavia dal sopralluogo effettuato non sono state riscontrate le opere inerenti titolo richiesto.

e) Descrizione delle opere abusive, ove presenti:

A causa dell'assenza di documentazione tecnica comprovante la natura delle opere realizzate (costruzione di epoca storica antica), non è stato possibile accertare l'eventuale presenza di opere abusive.

f) Accertamento della proprietà del suolo nel caso di edilizia convenzionata:

I beni staggiti non ricadono nel caso di specie.

Quesito n.12:

L'immobile in oggetto non rientra nel disposto art.1-*quater* della Legge 18/12/2008



n.199.

D - TABELLA RIEPILOGATIVA

IMMOBILE A

Tipologia	Categoria catastale C/6 "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)"
Descrizione sommaria	Rimessa facente parte di un edificio su quattro livelli sito in piazza Fioritto n.14b al piano primo sottostrada. Esso si compone di ambiente unico con scala di collegamento al piano strada.
Comune di ubicazione	Peschici
Indirizzo	P.zza Fioritto n.14b
Confini	L'immobile confina con altre proprietà e con piazza Fioritto
Estensione	Superficie commerciale vendibile mq 24,00
Dati Catastali	Foglio 2, particella 188 , Categoria C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, superficie catastale totale mq 24, Rendita Euro 37,18 – via Roma n.45, piano S1.
Attuali proprietari	
Titolo di provenienza	Atto di compravendita , trascritto il 25/09/1980 ai -----
Stato di comproprietà	Entrambi debitori proprietari ciascuno per 1/2
Iscrizioni e trascrizioni	Ipoteca legale iscritta in data 22/10/2007 ai Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il



	<p>Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il</p> <p>Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il</p> <p>Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il</p>
Stato di occupazione	Occupato <input type="checkbox"/> senza contratto registrato
Regolarità edilizio-urbanistica	Immobile in centro storico del '400 Permesso di costruire n.157 del 05/07/2005
Conformità catastale	Conforme alla planimetria catastale estratta
Abitabilità	Non rintracciata
Valore a base d'asta	€ 9.576,00 (Euro novemilacinquecentosettantasei/00)



La sottoscritta CTU, con la presente relazione che si compone di n. 18 pagine dattiloscritte e di n. 14 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto; ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria tramite deposito telematico con i seguenti allegati:

- Allegato A: Verbale di sopralluogo;
 - A.1: Bolletta utenza elettrica;
- Allegato B: Ispezioni ipotecarie aggiornate;
- Allegato C: Estratto dell'atto di matrimonio;
 - C.1: Certificato storico di residenza
- Allegato D: Visura catastale storica;
- Allegato E: Planimetria catastale;
- Allegato F: Altre mappe
 - F.1: Ortofoto con individuazione dell'immobile
 - F.2: Catasto;
 - F.3: Catasto con ortofoto.
- Allegato G: Rilievo planimetrico dello stato di fatto;
- Allegato H: Rilievo fotografico;
- Allegato I: Estratto quotazioni immobiliari
 - I.1: Borsino Immobiliare;
- Allegato J: Documentazione tecnica;

Con osservanza

Vieste, 12/12/2022

CTU

