

Geom. Antonio GRAZIANO

IL TECNICO:

(con indagini di cui all'art. 173 bis, c. 1 e 2 Disp. Att. c.p.c.)

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Debitori:

(Avv.

Creditore: INTESA S. PAOLO GROUP SERVICES S.C.P.A.

Parti:

Esecuzione Immobiliare n. 108/2019 R.G.Es.  
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina PATTI

.....  
Ufficio Espropriazioni Immobiliari

III SEZIONE CIVILE  
TRIBUNALE DI FOGGIA



STUDIO TECNICO Geom. Antonio GRAZIANO  
Via Giovanni XXIII, 10  
71036 - LUCERA (FG)  
TEL. 0881 -  
CELL.  
Iscritto nell'Albo del Collegio dei Geometri  
di Lucera al N° 1207  
P.E.C.:

**SOMMARIO:**

\$1. Premessa - pag. 3

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

\$2. Operazioni peritali - pag. 4

\$3. Risposte ai quesiti - pag. 5

\$4. Prospetto Sintetico Riepilogativo - pag. 28

**ALLEGATI:**

1. Elaborati grafici;
2. Documentazione fotografica;
3. Copia ultimo atto di trasferimento immobile con A.P.E.;
4. Documentazione catastale e ipotecaria;
5. Verbali di inizio attività e sopralluoghi;
6. Rilevazione borsini immobiliari e dati OMI;
7. Certificati Uff. Anagrafe e Stato Civile;
8. Comunicazioni inviate alle parti - Ricevute;
9. Copia bollettini e contratti utenze domestiche;
10. Titoli Autorizzativi edilizio-urbanistici;
11. Conferimento incarico - Quesiti.





SSSSSS

Con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina PATTI del 04/03/2021 il sottoscritto geom. Antonio Graziano con studio tecnico in Lucera alla via Giovanni XXIII n. 10, iscritto all'Albo dei Geometri del Collegio di Lucera (FG) al N° 1207, veniva nominato consulente per la stima degli immobili iscritti nell'Atto di Pignoramento allegato al fascicolo del procedimento n°108/2019 R.G.E.I. del Tribunale Ordinario di Foggia.

Nell' accettare l'incarico in data 08/03/2021 prestando giuramento con procedura telematica, venivano posti al sottoscritto consulente i quesiti contenuti nel Verbale di conferimento incarico (vedasi copia in allegato n.11).

**§1. PREMessa**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

R.G.E.I. : N°108/2019

Giudice Esecutore: Dott.ssa Valentina PATTI

.....

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**



## SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

### S.2 - OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato gli atti del fascicolo il sottoscritto C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali, come descritto nel seguente resoconto cronologico:

26/03/2021 - Inizio operazioni peritali (con contestuale prima visita sui luoghi).

A seguito di notifica fatta pervenire alle parti a mezzo raccomandate postali A/R e P.E.C., lo scrivente C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 26/03/2021 recandosi alle ore 9:30 presso l' immobile stagito sito in abitato di San Nicandro G.co (FG) alla via Ovidio n.19.

Avuto accesso all'immobile si è proceduto con la ricognizione dei luoghi ed il controllo di corrispondenza della planimetria catastale con la situazione reale rilevata sul posto, a mezzo di opportune misurazioni di verifica. Nel corso del sopralluogo sono state acquisite anche le fotografie digitali dell'immobile ed annotati i dati tecnici con particolare riguardo alla tipologia degli impianti ed alla qualità dei materiali impiegati nella costruzione, accertando anche lo stato di possesso ed ogni altro dato ritenuto utile allo svolgimento dell'incarico, concludendo le suddette operazioni alle ore 10:20.

Le summenzionate attività risultano tutte registrate nel relativo verbale di sopralluogo (vedi allegato n.5).

Al fine di acquisire tutte le altre informazioni è stato altresì necessario effettuare indagini e verifiche, anche per via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate - Sez. Territorio,



l'Ufficio Anagrafe e di Stato civile e l'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicandro G.co (FG).

**29/03/2021 - Sospensione delle operazioni peritali.**

Come da nota informativa inviata al G.E. in data 29/03/2021, per effetto delle disposizioni dell'art. 54-ter del D.L. n. 18/2020 e di successiva proroga introdotta con D.L. 31 dicembre 2020, n. 183 le operazioni peritali sono state sospese fino al 30 giugno 2021.

\*\*\*\*\*

**§.3 - RISPOSTE AI QUESITI**

❖ QUESITO N. 1 : "al controllo preliminare circa la

completezza del documenti..."

Esaminato il fascicolo si conferma che la documentazione prodotta in atti dal creditore risulta completa e rispondente a quanto

previsto all'art. 567, comma 2, c.p.c.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 1 - bis : "alla ricostruzione delle vicende

traslative degli immobili pignorati nel ventennio ..."

Storia Catastale

A far data dal 06/04/2009 l'immobile è stato fatto oggetto delle seguenti annotazioni/variazioni catastali:

- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRALEVVAZIONE del 06/04/2009 protocollo n. FG0144866 in atti dal 06/04/2009 - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRALEVVAZIONE (n. 2015.1/2009);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/04/2010 protocollo n. FG0094402 in atti dal 06/04/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7488.1/2010);



- Variazione superfici (art.14 D.L.: 201/2011) del 28/08/2013.

Storia Ipotecaria

L'immobile staggito è pervenuto all'attuale proprietaria in ragione dei seguenti passaggi:

- Alla Sig.ra \_\_\_\_\_ nata a Sannicandro G.co il \_\_\_\_\_

(già proprietaria per la quota di 1/2 in regime

di separazione dei beni) per la piena proprietà dell'intero a

seguito di ATTO PUBBLICO del 18/02/2020<sup>1</sup>, Repertorio n.

1 \_\_\_\_\_ - Rogante Notaro \_\_\_\_\_ con sede in

Cerignola, ATTO TRA VIVI PER TRASFERIMENTO IMMOBILIARE IN

ESECUZIONE DEI PATTI DI SEPARAZIONE CONSENSUALE OMOLOGATA (n.

1233.1/2020) - TRASCRIZIONE del 21/02/2020 - Registro

Particolare 1233 Registro Generale 1516;

- Ai coniugi \_\_\_\_\_ Apricana il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

nata a Sannicandro G.co il \_\_\_\_\_ per la

piena proprietà dell'intero, ciascuno per la quota di 1/2 in

regime di separazione dei beni, con atto di compravendita del

notaro \_\_\_\_\_ in data 30 settembre 2009, rep.

N°17101/7337 trascritto c/o l'Agenzia delle Entrate di

Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il

21/10/2009 al n. 10573/7509, dal sigg.ri

\_\_\_\_\_ G.co il 04/01/1942 e

nata a Sannicandro G.co il 28/03/1946;

- Ai Signori \_\_\_\_\_ a Sannicandro G.co il \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ a Sannicandro G.co il \_\_\_\_\_

Il presente Atto è stato stipulato dopo la trascrizione del pignoramento.



28/03/1946 a cui il terreno sul quale è stato edificato il bene staggito pervenne per atto di compravendita del notaio Le da San Nicandro G.co del 05/01/1 trascritto c/o l'Agenda delle Entrate di Foglia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 16/01/1971 al n. 1301/248497.

❖ QUESTIONE N. 1 - ter: "alla verifica della corrispondenza dei dati catastali ..." \*\*\*\*\*

Gli attuali dati catastali dell'immobile staggito trovano esatta corrispondenza con quelli riportati nell'atto di pignoramento, fatta eccezione per la sola registrazione dell'ultimo passaggio in ordine temporale relativo alla situazione degli intestati, in quanto successivo alla data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento.

❖ QUESTIONE N. 1 - quater: "alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive ..." \*\*\*\*\*

Da accertamenti eseguiti in data 9 marzo 2021 c/o il front office della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foglia non risultano esserci in corso altre procedure esecutive gravanti sull'immobile pignorato.

❖ QUESTIONE N. 1 - quinquies: "alla verifica del regime patrimoniale del debitore ..." \*\*\*\*\*

A seguito di richiesta fatta pervenire via P.E.C. all'Ufficio di Stato Civile del Comune di San Nicandro G.co (FG) risulta che i



due debitori, in persona di

GARGANICO il 1 e nato a APRIGENA il

2. - , hanno contratto matrimonio in data

seguente annotazione riportata in registro: "Con atto in data

29/10/2008 Rep. N. 38.644/13.039 a rogito del Dott.

l, Notato in San Nicandro G.co, iscritto nel ruolo del

Collegio Notarile dei distretti riuniti di Foggia e Lucera, il

contrascritti coniugi hanno scelto il regime della separazione del

beni".

Successivamente, con provvedimento del TRIBUNALE ORDINARIO DI

FOGGIA in data 23/07/2019 n. R.G. 2725/19 fra i coniugi è stata

omologata la separazione consensuale sottoscritta con verbale in

data 02/07/2019.

\*\*\*\*\*

❖ QUESTO N. 2: "all'identificazione dei beni, comprensiva

del confini ..."

L' immobile stagito individuato nell'Atto di Pignoramento

Immobiliare è il seguente:

- Appartamento posto al primo piano sito nel Comune di San Nicandro Garganico (FG) alla Via Ovidio n. 19, in Catasto al foglio 55 particella 3864 sub 4 - cat. A/3;

Accessi: l'appartamento riceve ingresso dal pianerottolo del

1° piano a cui si giunge dall'androne scale dell'edificio

condominiale sito in San Nicandro G.co al civico n.19 di via

Ovidio.

Confini: l'immobile gode di doppia esposizione, con affaccio

a sud-ovest su via Ovidio ed a nord-est su via Fedro; confina





a nord-ovest con altra U.I. (particella n. 3862) ed a sud-est con altre due U.I. (particelle catastali n. 3694 e n. 3861).

\*\*\*\*\*

❖ QUESTIONE N. 2 - bis: "all'esatta individuazione del

Fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento ..."

Il cespite risulta esattamente individuato nella sua posizione topografica essendo mappato nella cartografia locale e catastale. Per la georeferenziazione dei dati relativi all'esatta posizione del bene si rimanda agli elaborati grafici a corredo della presente perizia che comprendono le tavole riproducibili la sovrapposizione delle mappe catastali elaborate dalla SOGEI con le ortofoto satellitari.

\*\*\*\*\*

❖ QUESTIONE N. 3: "alla analitica descrizione dei beni ..."

I beni interessati dalla procedura risultano analiticamente descritti come segue:

- Appartamento posto al primo piano, sito nel Comune di San Nicandro G. co alla Via Ovidio n. 19;

La u.l. è censita in catasto (N.C.E.U.) con i seguenti dati identificativi:

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
55	3864	4	A/3	3	4 vani	161,13

Attualmente in Ditta:

- I ... a SAN NICANDRO GARGANICO II ...
- C.F.: ... per la piena proprietà dell'intero.



Accessi: L'appartamento riceve ingresso dalla porta di caposcala posta sul pianerottolo del 1° piano, a cui si giunge dall'androne scale dell'edificio condominiale sito in San Nicandro G.co al civico n.19 di via Ovidio.

Distribuzione interna dei vani:

L'immobile si sviluppa su un unico livello di piano ed è composto da tre vani principali più accessori. Entrando dalla porta di caposcala si trova un ampio disimpegno dal quale si accede ai vani: cucina e pranzo, bagno, soggiorno, camera letto e ripostiglio. L'appartamento si completa di balconi con esposizione su via Ovidio e via Fedro; i due balconi prospicienti via Fedro sono del tipo "alla romana" mentre quello con affaccio su Via Ovidio è del tipo a mensola sporgente (vedi planimetria).

**Le principali caratteristiche costruttive dell'edificio condominiale che ospita l'immobile possono così riassumersi:**

Struttura portante: la struttura dell'edificio che si compone di quattro piani fuori terra è stata realizzata con muratura portante in blocchi di tufo calcareo, per uno spessore finito di cm 43 comprensivo di intonaco sulle due facce. Le fondazioni sono del tipo "a pozzo", con scavo a sezione e getto di conglomerato ciclopico di calcestruzzo; i solai sono in latero-cemento.

Coperture: La copertura dell'edificio condominiale che ospita l'U.I. staggita è del tipo a tetto a doppia falda;

Prospetti esterni: le facciate del fabbricato sono costituite da muratura in tufo calcareo rifinita all'esterno con intonaco e rivestimento con pittura plastica decorativa.



Scale e pianerotoli: la scala condominiale interna ha i gradini ed i pianerotoli rivestiti con lastre di pietra naturale di qualità "Perlato Royal".

Pavimenti e rivestimenti: All'interno i pavimenti sono costituiti da mattonelle in monocottura di ceramica. I rivestimenti delle pareti del bagno e dell'angolo cottura della cucina sono in mattonelle di ceramica.

Serramenti esterni e porte interne: Gli infissi esterni sono in lega di alluminio, del tipo a batteante, con specchiature composte da vetro singolo semidoppio da 5 mm. I serramenti sono provvisti di tapparelle in PVC per la schermatura solare con cassettoni interni in legno. La porta d'ingresso è in legno, ad un solo batteante. Le bussole interne sono in legno tamburato, provviste di specchiature a vetro all'inglese.

Vani di servizio - Apparecchi sanitari e rubinetterie:

Il bagno è provvisto di vasca angolare in vetro-resina ed apparecchi sanitari in porcellana vetrificata (lavabo, bidet e tazza w.c.), con rubinetterie in ottone cromato del tipo a miscelatore monocomando.

Tinteggiature e decorazioni:

Le superfici di pareti e soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate rispettivamente con idropittura lavabile e tempera. Impianto elettrico: L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a filo sfilabile, con canaline e cassette di derivazione in PVC autoestinguenti, dotato degli usuali dispositivi di sicurezza.

Impianto termico (riscaldamento e raffrescamento): l'impianto di riscaldamento, del tipo a termosifoni, è composto da generatore di



calore costituito da caldaia murale alimentata a gas metano e masse radianti in ghisa del tipo a colonna. La caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è posizionata nel vano sottotetto appartenente ad altra unità immobiliare non compresa nel pignoramento. L'immobile è sprovvisto di impianto di raffrescamento.

Impianto citofonico: Con apparecchio per la sola ricezione audio, dotato di dispositivo aprì-porta.

Altezza utile interna: l' altezza interna dell'abitazione misura m 2,80.

Allacci e forniture di servizi: il fabbricato è servito dalle reti di distribuzione pubbliche per la fornitura ed erogazione dei servizi di acqua potabile, fogni, elettricità e gas metano.

Certificazione degli impianti: Il debitore occupante l'immobile ha dichiarato di non essere in possesso delle certificazioni di conformità relative agli impianti: elettrico, idrico-fognante e rete gas.

Dotazioni tecnologiche dell'edificio: nessuna.

Stato di manutenzione e conservazione: l'immobile possiede finiture di grado medio e si trova nel complesso in uno stato di conservazione e manutenzione discreto.

Per ogni altro dato si rimanda agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica allegati alla perizia.

\*\*\*\*\*

❖ QUESTIONE N. 4: "alla stima dei beni in base al valore di

mercato ..."

CRITERIO DI STIMA:



Per la determinazione del valore si adatterà il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione dei prezzi di mercato di beni simili a quello da stimare. Il procedimento prevede di assumere come termine di confronto un parametro tecnico/economico la cui grandezza risulti direttamente proporzionale al valore, che generalmente è rappresentato dall'unità di superficie lorda commerciale (Sic)<sup>2</sup>.

Nel caso in cui, pur persistendo una generale similitudine, si riscontrino differenze apprezzabili rilevanti in relazione a specifici aspetti, si procederà applicando coefficienti correttivi che terranno conto delle eventuali minus o plus valenze del bene oggetto di stima, rispetto a quelli ordinari presi a riferimento.

METODOLOGIA DI CALCOLO

Si prendono a riferimento beni comparabili con il bene oggetto di stima (cioè con caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe) per i quali è possibile pervenire alla conoscenza dei valori di compravendita e/o scambio.

Espletata l'indagine di mercato, il valore (Va) del bene oggetto di stima viene determinato come segue:

$$(Va) = Pmu \times Sic \times (1 - \sum \alpha)$$

dove:  
 Pmu = prezzo medio unitario (da indagine di mercato);  
 Sic = superficie lorda commerciale;  
 $\sum \alpha$  = sommatoria dei coefficienti correttivi applicati.

Normalmente i dati relativi ai valori di (Pmu) vengono attinti dalle seguenti fonti:

<sup>2</sup> Per Sic si intende la superficie lorda comprensiva delle murature sia interne che esterne, oltre che delle superfici scoperte ed accessorie così come considerate nel successivo paragrafo (vedi Risposta al quesito 4/bis).



- o indagini di mercato su vendite e locazioni tra privati con informazioni, anche riservate, attinte da operatori economici del settore;
- o prezzi correnti di mercato rilevati da indagini su siti web (borsino immobiliare.it) e da fonti emergografiche specializzate;
- o quotazioni dell'Agenzia del Territorio OMI (Osservatorio del mercato immobiliare).

A tale proposito si veda l'allegato n.6, dove si riportano i valori dei borsini immobiliari e quelli OMI editi dall' Agenzia delle Entrate - anno 2020, 1° Semestre - in relazione a tipologia, fascia di appartenenza e microzona catastale. In base alla valutazione ponderata dei dati derivanti dalle fonti di consultazione sopracitate e tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, viene assunto per (Fmu) il valore seguente:  $Fmu = € 800/mq$

#### STIMA DEI VALORI

Momento della stima: (luglio 2021)

Preliminarmente vengono conteggiate le superfici lorde commerciali ed i fattori correttivi incidenti sul cespite.

#### ➤ DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI:

Sulla base delle planimetrie catastali e dei rilievi metrici effettuati si calcola la Superficie Lorde Commerciale (Slc) del cespite, che risulta essere di:  $Slc^3 = mq 89$

Si veda a tal proposito il calcolo in forma tabellare (Tab. S.01) con la specifica dei coefficienti di omogeneizzazione adottati, riportati nel successivo paragrafo (Risposta al quesito 4 - bis):

Conformemente a quanto dettato nelle linee guida del Manuale OMI (allegato 2 edito dall'Ag. delle Entrate) le superfici lorde calcolate sono state arrotondate all'unità.





si approssima ad € 70.000= (diconsi euro settantamila/00=).

(Va) = € 800/mq x mq 89 x (1-2,00%) = € 69.776= che in cifra tonda

(Va) = Pmu x Sic x (1-α1);

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE:**

- Per il fattore corr. n.4: € 4.000,00/ (Sic x Pmu) = 5,62%.
- Per il fattore corr. n.5: € 600,00/ (Sic x Pmu) = 0,84%.
- Per il fattore corr. n.7: € 4.500,00/ (Sic x Pmu) = 6,32%.

Questi n.8-11/e-11/b):

Per i fattori correttivi n.4, n.5 e n.7 si è pervenuti al relativo valore espresso in percentuale attraverso i seguenti conteggi (Si veda in proposito quanto meglio precisato nella risposta ai

FATTORI DI CORREZIONE		Appartamento Cat.cat. A/3 (α)
1	per lo stato d'uso e manutenzione	2,00%
2	per lo stato di possesso	
3	per i vincoli ed on. giur. non elim.	
4	per oneri regolar. Urbanistica	5,62%
5	per oneri regolar. Catastale	0,84%
6	per assenza di garanzie per vizi	3,00%
7	per opere e/o manufatti da rimuovere	6,32%
8	per altri oneri e pesi	
<b>SOMMA DELLE DETRAZIONI Σ(α)</b>		<b>17,78%</b>

I dati vengono riassunti nella seguente tabella:

➤ **FATTORI CORRETTIVI ALLA STIMA:**

Cell. - mail: antonio2060\_g@libero.it - P.F.C.: antonio.grazia

STUDIO TECNICO Geom. Antonio Graziano - Via Giovanni XXIII n.10, 7

**CALCOLO DEL VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE:**

$$(Vba) = Pmu \times Slc \times (1 - \sum \alpha) ;$$

(Vba) = € 800/mq x mq 89 x (1-17,78%) = € 58.541= che in cifra

fonda si approssima ad € 59.000= (disconsi euro

Cinquantanove(00=).

\*\*\*\*\*

❖ QUESTO N. 4 - bis: "alla specificazione, in forma tabellare,

delle superfici ..."

La superficie lorda commerciale dell' immobile (Slc) è stata

calcolata in conformità di quanto indicato nell'allegato n.2 del

Manuale della Banca Dati OMI edito dall' Agenzia delle Entrate.

Essa 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, balconi, patii e giardini);

- di servizio (cantine, posti auto coperti e non, box, etc.);

- verande/portici/tettoie.

**COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE:**

• Per la superficie utile (A): 1,00

• Per superfici accessorie<sup>4</sup>:

comunicanti con vani principali (Sa): 0,50

non comunicanti con vani principali (Sa): 0,25

• Per la superficie di terrazzi e balconi (Smr)

<sup>4</sup>Cantine, sopalchi, sottotetti box e locali deposito qualora non censiti come u.i. autonome.





0.30 fino a 25 mq:

0.10 oltre 25 mq:

• Per superfici scoperte di giardini e cortili (Sc)

- fino al quintuplo della superficie dell'unità

principale:

- per le superfici eccedenti: 0.02

I calcoli vengono ordinati e raccolti nella seguente tabella S.01

TABELLA S.01

ID.	ABITAZIONE CAT. A/3	PIANO PRIMO			TOTALE SLC ABITAZIONE		
		DESTINAZIONE VANO	SUP. NETTA (Sn)	COEFF. OMOG. (K)	Tot. Mg (1)	Tot. Mg (2)	88,87
GESPITE	PIANO	Ingresso/disimpegno	4,95	1,00	4,95		
		Cucina e Pranzo	24,44	1,00	24,44		
		Bagno	5,10	1,00	5,10		
		Rip.	2,49	1,00	2,49		
		Soggiorno	18,45	1,00	18,45		
		Letto	13,40	1,00	13,40		
		Balconi (3)	5,24	0,30	1,57		
		muri est. / interni	18,47	1,00	18,47		
		Tot. Mg (1)	68,83				
		Tot. Mg (2)	87,30				

## NOTE:

- (1) Escluso muri, balconi, terrazze e sopralchi;
- (2) Superficie esterna comprensiva di muri, lesene e pilastri;
- (3) Superfici scoperte di balconi, terrazzi e similari: 30% per superfici fino a 25 mq; 10% per superfici eccedenti;
- (4) Pertinenze accessorie uso esclusivo: 50%;
- (5) Superfici scoperte di pertinenza: 10% fino al quintuplo della superficie dell'unità principale, 2% su superfici eccedenti.

\*\*\*\*\*

❖ QUESTIONE N. 5: "alla verifica, in caso di pignoramento di un

bene indiviso ..."

Nella fattispecie in esame l'unità immobiliare stagitata non rientra nella casistica dei beni comuni indivisi.

\*\*\*\*\*



❖ QUESITO N. 6: "alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita ..."

In considerazione della tipologia, natura e consistenza del bene staggito, si formerà un **LOTTO UNICO**, per la piena proprietà e per la quota di 1/1 del seguente immobile:

• appartamento (cat. A/3) sito in abitato di San Nicandro G.co (FG) alla via Ovidio n.19 - 1° piano.

• Ubicazione: Via Ovidio n.19 - 1° piano;

• Consistenza: l'immobile consta di n.4 vani per una superficie catastale lorda di mq 84 escluso aree scoperte;

• Confini: l'immobile gode di doppia esposizione, con affaccio a sud-ovest su via Ovidio ed a nord-est su via Fedro; confina a nord-ovest con altra U.I. (particella n. 3862) ed a sud-est con altre due U.I. (particelle catastali n. 3694 e n. 3861).

• Dati Catastali: u.i. censita in catasto Fabbricati al foglio 55, p.lla n.3864 sub 4, cat. A/3;

• Valore a base d'asta del lotto: € 59.000= (Euro)

Cinquantanove mila).  
Con tutte le pertinenze, dipendenze, servitù, accessioni e proporzionali diritti di condominio.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 7: "alla individuazione dello stato di possesso dei beni ..."

L'immobile risulta attualmente in uso ad uno dei due debitori esecutati in persona dell'attuale unica proprietaria, ...



1) che ha adibito l'appartamento ad abitazione propria di residenza e del proprio nucleo familiare.

In allegato n.9 è stata riprodotta copia fotografica dell'ultima bolletta del consumo di E.F. che risulta ancora intestata all'ex coniuge della Sig.ra [redacted] per inevasa voltura.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 8: "all'accertamento dell'esistenza di eventuali

formalità ... che resteranno a carico dell'acquirente ..."

Si riportano di seguito le formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Per una migliore leggibilità i dati vengono ordinati nello schema seguente:

1	Cause in corso	--
2	Domande giudiziali ed altre trascrizioni	--
3	Provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	--
4	Atti di asservimento urbanistici/cessioni di cubatura	--
5	Esist. di diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, servitù...)	--
6	Esistenza di obbligazioni propter rem	--
7	Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale	(*)
8	Vincoli connessi al carattere storico e artistico del bene	--
9	Differenza urbanistico-edilizia	(**)
10	Differenza catastali	(***)

Nota(\*) - punto 7)

La caldaia murale a gas metano per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria dell'immobile si trova attualmente ubicata nel sottotetto di un'altra unità immobiliare



che confina con l'abitazione, a cui si accede dalla porta di comunicazione ricavata nel vano soggiorno.

Dato che la predetta u.i. che attualmente ospita la caldaia pur essendo nella disponibilità della debitrice non è compresa nel pignoramento, per rendere indipendente l'immobile pignorato dal vano attiguo occorrerà prevedere l'esecuzione delle seguenti opere:

- Chiusura della porta di comunicazione tra le due u.i. con muratura di mattoni, compreso intonaco e dipintura della parete;

- Intervento di riattamento da eseguire all'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria consistente nella fornitura e posa in opera di nuova caldaia murale da addossare ad una delle pareti esterne (per consentire lo scarico dei fumi di combustione), con conseguente relativo spostamento delle tubature ad essa collegate (tubazione dei termosifoni, dell'acqua calda sanitaria e del gas).

Per i suddetti lavori si stima un costo complessivo di € 4.500=, valutato a corpo.

Nota(\*\*) - punto 9)

Si rimanda a quanto trattato nella risposta al successivo quesito n. 11/e.

Nota(\*\*\*) - punto 10)

Si rimanda a quanto trattato nella risposta al successivo quesito n. 11/b.



SPESE CONDOMINIALI

Al fine di fornire tutte le informazioni richieste nei quesiti, si riferisce quanto segue:

- La gestione contabile dello stabile condominiale che ospita la u.i. stagita è condotta a livello familiare, dato che i partecipanti al condominio sono fra loro tutti legati da vincoli di parentela.

- Da quanto si è potuto accertare non risultano rate condominiali non pagate negli ultimi due anni a carico dell'immobile stagito.

- Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo è risultato che le spese fisse annue di gestione e manutenzione ordinaria si riferiscono alle sole bollette per la fornitura di energia elettrica occorrente per l'illuminazione del vano scale, che vengono di comune accordo divise in parti uguali tra tutti i condomini.

- Per quanto è stato possibile accertare non risulta che il condominio abbia cause in corso o domande giudiziali.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 9: "all'accertamento dell'esistenza di eventuali

formalità ... omissis ... che saranno cancellati ..."

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati e risulteranno non opponibili all'acquirente:

- ISCRIZIONE del 21/10/2009 - Registro Particolare 1743 Registro Generale 10574 Pubblico ufficiale I Reperitorio



17102/7338 del 30/09/2009 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

• TRASCRIZIONE del 10/04/2019 - Registro Particolare 2441

Registro Generale 3073 Pubblico ufficiale TRIBUNALE

Repertorio 417/2019 del 19/02/2019 - ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

\*\*\*\*\*

❖ QUESTIONE N. 10: "alla verifica della regolarità edilizia e

urbanistica dei beni ..."

Contrariamente a quanto riportato negli atti notarili di

provenienza la costruzione del cespite stagito non è stata

autorizzata con la C.E. in sanatoria n° 42 del 30 giugno 2009 (che

riguarda esclusivamente l'abitazione del 2° piano ed il

sottotetto).

Dagli accertamenti eseguiti c/o l'U.P.C. di Sannicandro G.co

risulta invece che l'immobile del 1° piano è stato edificato con

titolo edilizio del 13/01/1962 - prat. Edilizia n.1507, in

diffonità dal progetto autorizzato (vedi risposta ai quesiti n.

11/d e 11/e).

\*\*\*\*\*

❖ QUESTIONE N. 11: "alla verifica ... omissis ... dell'attestato di

prestazione energetica ..."

Riguardo all'esistenza dell'attestato di prestazione energetica

(APE) con data di scadenza ancora valida il debitore occupante

l'immobile ha dichiarato che lo stesso trovasi allegato all'Atto

di trasferimento immobiliare in esecuzione dei patti di

separazione consensuale omologata, a rogito del notaio



I , Repertorio n° 12696/9118 del 18/02/2020. Dall'attestato APF allegato all'atto summenzionato risulta che l'immobile appartiene alla classe energetica F - Prestazione Energetica Globale: 166,612 kWh/mq anno (vedi allegato n.3).

\*\*\*\*\*

❖ QUESTIONE N. 11/a): "accertare se essi risultino regolarmente accatastati ..."

L'immobile staglito risulta regolarmente accatastato (vedi allegato n.4).

\*\*\*\*\*

❖ QUESTIONE N. 11/b): "verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti ..."

Dal confronto della planimetria catastale con la situazione reale riscontrata in sede di sopralluogo è emerso che quanto riportato agli atti catastali risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto attuale, tranne che per i seguenti aspetti di natura secondaria:

- E' stata ricavata una porta che mette in comunicazione l'immobile staglito con un'altra unità immobiliare ad esso adiacente, dove attualmente risulta alloggiata la caldaia murale a gas;
- E' stata rimossa la tramezzatura che divideva il vano soggiorno dal disimpegno.



Nel merito si considera quanto segue:

Riguardo alla porta di comunicazione tra le due diverse U.I., la stessa dovrà essere chiusa con il ripristino della situazione quante (vedasi in proposito la risposta al quesito n.8 - punto 7).

Per quanto attiene invece la demolizione del tramezzo tra il vano soggiorno ed il disimpegno, trattandosi di modifica che non riflette più l'esatta corrispondenza tra lo stato di fatto attuale e quanto rappresentato nella scheda grafica catastale, si reputa comunque opportuno provvedere ad un aggiornamento. La spesa occorrente per la regolarizzazione catastale viene stimata in € 600= comprensiva di oneri fiscali e contributivi.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/c): "accertare se siano stati costruiti prima

del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data ..."

L'edificio condominiale di cui fa parte l'immobile stagito, per la porzione che si riferisce al piano terra ed al primo piano, è stato edificato con inizio lavori antecedente al 01/09/1967, come risulta dai titoli autorizzativi edilizio-urbanistici rilasciati dal Comune (vedi copie in allegato n. 10).

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/d): "verificare se siano stati realizzati nel

rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro

costruzione ..."

Dalle verifiche effettuate c/o l'U.T.C. di San Nicandro G.co è emerso che l'unità immobiliare stagita è stata edificata nel rispetto delle norme edilizio-urbanistiche vigenti all'epoca della





costruzione ma non in conformità dei titoli autorizzativi

rilasciati.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11(e): "descrivere, ove presenti, le opere

abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria ..."

Le ricerche condotte in più riprese c/o l'archivio dell'U.T.C. di Sannicandro Garganico relativamente all'immobile di primo piano hanno portato al rinvenimento di due differenti pratiche edilizie, dalle quali è emerso quanto segue:

1. PRATICA EDILIZIA N. 1507 - a nome di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ c e \_\_\_\_\_

In data 13/01/1962 veniva approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Sannicandro G.co il progetto a firma del geom. \_\_\_\_\_

relativo alla "Costruzione di un terraneo e mezzanino sul

suolo di proprietà dei coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, sito

alla via Basilicata". Dato che la predetta via Basilicata per effetto di variazioni intervenute nella toponomastica della zona corrisponde all'attuale Via Fedro, si è potuto constatare che il fabbricato di cui al menzionato progetto a firma del geom. R. \_\_\_\_\_

risponde di fatto allo stabile che ospita l'unità immobiliare stagitta, che secondo l'attuale denominazione stradale risulta ubicato tra via Ovidio e via Fedro.

Ciò premesso, dal confronto tra quanto effettivamente realizzato e quanto invece autorizzato nel progetto del \_\_\_\_\_ rileva

che la parte edificata al primo piano copre l'intera superficie del lotto, mentre il progetto in questione prevedeva la copertura della sola parte centrale, lasciando a terrazzo le due fasce



**perimetri adiacenti alle strade** (vedi tavola grafica allegata, riproducibile la pianta e la sezione di progetto).

2. C.E. IN SANATORIA N.42/30.06.09 a nome di

In data 30/06/2009 veniva rilasciata dal Comune di San Nicandro G.co la C.E. in sanatoria n. 42 su istanza di condono presentata ai sensi dell'art. 32 D.L. 30/09/2003 n.269, convertito nella Legge n.326 del 24/11/2003, **relativamente al solo secondo piano e sottotetto** dell'edificio sito alla via Ovidio n.19.

.....

Dal predetto resoconto si evince che l'immobile del 1° piano necessita di essere regolarizzato sotto il profilo edilizio-urbanistico, in quanto non essendo stato incluso nella C.E. in sanatoria n.42 del 30/06/2009, lo stesso risulta essere stato edificato in difformità dal progetto autorizzato in data 13/01/1962 a firma del geom.

A tale scopo si è reso necessario richiedere il parere preliminare una valutazione dei costi di sanatoria. Nel merito l'Ufficio tecnico del Comune di Sannicandro G.co si è espresso in data 03/06/2021 rilasciando parere preventivo favorevole alla sanatoria (da richiedere con istanza di Permesso a Costruire), in applicazione dell'art.36 del DPR n° 380/2001 e s.m.el. (accertamento della c.d. doppia conformità), determinando altresì l'importo dell'oblazione, pari ad € 1.346,07= oltre ad € 232,00= per diritti di segreteria e marche (vedi copia documento rilasciato dall'U.T.C. in allegato n.10).



E' ancora da riferire che successivamente all'accr

dell'immobile sono state eseguite alcune opere interne

titoli autorizzativi consistenti in:

- apertura di una porta di comunicazione tra il vano soggiorno e l'unità immobiliare attigua, dove si trova attualmente allocata la caldaia a gas a servizio dell'unità stagita (immobile quest'ultimo non incluso nel pignoramento);
- demolizione della tramezzatura tra il vano soggiorno ed il disimpegno.

Secondo la vigente normativa edilizia i suddetti interventi sono classificati di "straordinaria manutenzione" e per essi ricorre l'obbligo di presentazione della CIA<sup>5</sup> prima di iniziare i lavori. In mancanza, l'art. 6-bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, attualmente ancora in vigore dopo le modifiche apportate dal Decreto Scia 2 (D. Lgs. 222/2016), prevede per il mancato adempimento la sanzione pecuniaria di € 1.000= ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione (beneficio escluso nel caso di specie).

Conclusioni:

alla luce di quanto è stato accertato i costi stimati per la sanatoria completa dell'immobile vengono quantificati complessivamente in € 4.000=, di cui € 1.346,07 per oblazione, e 232 per diritti di segreteria e bolli ed € 2.421,93 per spese tecniche, comprensive di diritti e sanzioni.

\*\*\*\*\*

5 CIA - "Comunicazione di inizio lavori asseverata".



❖ QUESTIONE N. 11/E): "per l'edilizia convenzionata, accertare se

la proprietà del suolo ..."

La proprietà del suolo su cui sorge la palazzina che ospita il bene pignorato non appartiene ad Enti di natura pubblica, né risulta soggetta a vincoli privatistici di altro genere.

\*\*\*\*\*

❖ QUESTIONE N. 12: "alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1-quater della legge 18/12/2008,n.199 ..."  
Nel merito si riscontra quanto segue:

Trattandosi di immobile realizzato nell'ambito degli interventi classificati di edilizia libera privata, non ricorre nessuna delle fattispecie previste dal citato articolo di legge.

\*\*\*\*\*

#### **§.4 - PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO**

Si riassumono di seguito i dati più significativi che identificano il cespite stagito, con l'indicazione del valore a base d'asta del lotto costituito ed ogni altro elemento ritenuto utile.

LOTTO UNICO - (VALORE A BASE D'ASTA: € 59.000)

Piena proprietà per la quota di 1/1 del seguente immobile:

Appartamento (cat. A/3) sito in abitato di San Nicandro G.co (FG) alla via Ovidio n.19 - 1° piano.

Ubicazione: Via Ovidio n.19 - 1° piano;

Consistenza: l'immobile consta di n.4 vani per una superficie catastale lorda di mq 84 escluso aree scoperte;

Confini: l'immobile gode di doppia esposizione, con affaccio a sud-ovest su via Ovidio ed a nord-est su via Fedro; confina a



nord-ovest con altra U.I. (particella n. 3862) ed a sud-est con altre due U.I. (particelle catastali n. 3694 e n. 3861).

Dati Catastali: u.i. censita in catasto fabbricati al foglio 55,

p.lla n.3864 sub 4, cat. A/3;

Proprietario attuale: nata a San Nicandro G.co

(FG) il - C.F.:

proprietà e per la quota di 1/1.

Titolo di provenienza:

• Per la quota di 1/2 con atto di compravendita del notaio

in data 30 settembre 2009, rep.

N°17101/7337 trascritto c/o l'Agenzia delle Entrate di

Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il

21/10/2009 al n. 10573/7509;

• per la restante quota di 1/2 con atto pubblico del

18/02/2020, Repertorio n. 12696/9118 - Rogante Notaio

con sede in Cerignola, ATTO TRA VIVI

PER TRASFERIMENTO IMMOBILIARE IN ESECUZIONE DEI PATTI DI

SEPARAZIONE CONSENSUALE OMOLOGATA (n. 1233.1/2020).

Stato di occupazione: l'immobile è occupato dall'attuale unica

proprietaria Sig.ra che lo ha adibito ad

abitazione propria di residenza e del proprio nucleo familiare.

Regolarità edilizio-urbanistica: E' stato accertato il mancato

riscontro tra quanto assentito dai titoli abilitativi rilasciati

all'epoca della costruzione con quanto realizzato. I

l'atto in questione è stato stipulato dopo la trascrizione del pignoramento.



costi per la sanatoria dell'immobile sono stati stimati in € 4.000=, comprensivi di spese tecniche e sanzioni.

Conformità catastale: per effetto di opere interne eseguite successivamente all'accatastamento, quanto rappresentato nella planimetria catastale non è più esattamente conforme allo stato di fatto attuale, per cui si ritiene necessario aggiornare la scheda grafica catastale al costo stimato di € 600= comprensivo di oneri fiscali e contributivi.

abitabilità/usabilità: L'immobile è sprovvisto di certificato di abitabilità/usabilità.

valore del bene a base d'asta: Il valore del bene a base d'asta è stato stimato in € 59.000= per la piena proprietà e per la quota di 1/1.

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sui due cespiti:

- ISCRIZIONE del 21/10/2009 - Registro Particolare 1743 Registro Generale 10574 Pubblico ufficiale Repertorio 17102/7338 del 30/09/2009 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO;

- TRASCRIZIONE del 10/04/2019 - Registro Particolare 2441 Registro Generale 3073 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 417/2019 del 19/02/2019 - ATTO ESECUTIVO 0 CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

\*\*\*\*\*



**TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI STIMATI**

U.I.	IDENTIFICATIVO CESPITE	VALORE DI MERCATO DEL CESPITE	VALORE DEL LOTTO A BASE D'ASTA
1	APPARTAMENTO CAT. A/3 VIA OVIDIO N.19, SAN NICANDRO G.CO (FG) - Piano 1°	€ 70.000	€ 59.000

(per V.B.A. di consi euro CINQUANTANOVEMILA/00).

SSS

Ritenendo di aver espletato all'incarico ricevuto in perfetta fede e serenità di coscienza, si ringrazia per la fiducia riposta nel sottoscritto e si resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

IL C.T.U.:

Geom. Antonio Graziano

