

STUDIO TECNICO Geom. Antonio GRAZIANO

Via Giovanni XXIII, 10
71036 – LUCERA (FG)

TEL. 0881 – 54.08.39

CELL. 329 – 40.90.859

Iscritto nell'Albo del Collegio dei Geometri
di Lucera al N° 1207

P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it



TRIBUNALE DI FOGGIA

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

o o o o o

Esecuzione Immobiliare n. 235/2021 R.G.Es.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania RIGNANESE

Parti:

Creditore: - [REDACTED]

Debitore: - [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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

IL TECNICO:

Geom. Antonio GRAZIANO



SOMMARIO:

§1. Premessa - pag. 3

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

§2. Operazioni peritali - pag. 4

§3. Risposte ai quesiti - pag. 5

§4. Prospetto Sintetico Riepilogativo - pag. 23

ALLEGATI:

1. Quesiti;
2. Comunicazioni inviate alle parti - Ricevute;
3. Verbale sopralluogo;
4. Elaborati grafici;
5. Documentazione fotografica;
6. Documentazione catastale e ipotecaria;
7. Rilevazione borsini immobiliari e dati OMI;
8. Certificati Uff. Anagrafe e Stato Civile;
9. Copia bollettini e contratti utenze domestiche;
10. Copia del titolo di provenienza;
11. Titoli Autorizzativi edilizio-urbanistici.





TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

o o o o o

Giudice Esecutore: Dott.ssa Stefania RIGNANESE

R.G.E.I.: N°235/2021

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

§1. PREMESSA

Con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania RIGNANESE del 15/01/2023 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°235/2021 R.G.E.I. del Tribunale Ordinario di Foggia.

Nell' accettare l'incarico in data 07/02/2023 prestando giuramento con modalità digitale, venivano posti al sottoscritto consulente i quesiti contenuti nel corrispondente verbale contenuto nel fascicolo telematico ([cfr. Allegato n.1](#)).

§§§§§



SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

§.2 - OPERAZIONI PERITALI

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

23/02/2023 - Sopralluogo

Previa notifica fatta pervenire alle parti a mezzo raccomandata postale A/R e P.E.C., lo scrivente C.T. si è recato il giorno 23/02/2023 alle ore 9:30 presso l'immobile staggito, sito in abitato di ORTA NOVA (FG) al corso Aldo Moro n.135 - 5° piano. Avuto accesso al bene da periziare è stata effettuata un'accurata ispezione dei luoghi con il controllo di corrispondenza della planimetria catastale a mezzo di opportune misurazioni di verifica. Nel corso del sopralluogo sono state acquisite le fotografie digitali dell'immobile ed annotati i dati tecnici con particolare riguardo alla tipologia degli impianti ed alla qualità dei materiali impiegati all'epoca della costruzione, verificando anche lo stato di possesso ed ogni altro dato ritenuto utile allo svolgimento dell'incarico. Le summenzionate attività risultano tutte registrate nel relativo verbale di sopralluogo (cfr. Allegato n.3). Al fine di reperire tutte le altre informazioni è stato altresì necessario adempiere ad ulteriori indagini e verifiche, effettuate in parte in presenza ed in parte per via telematica presso: l'Agenzia delle Entrate - Sez. Territorio, l'Ufficio Anagrafe, l'ufficio di Stato civile e l'Ufficio Tecnico del comune di Orta Nova (FG).

§§§§§



§.3 - RISPOSTE AI QUESITI

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

Al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento risulta quanto segue:

Storia Catastale

A far data dal 30/06/1987 (data dell'impianto meccanografico) l'immobile è stato fatto oggetto delle seguenti annotazioni/variazioni catastali:

- RISERVE: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti - Riserva in atti fino al 21/06/2006;
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 21/06/2006 Pratica n. FG0136565 in atti dal 21/06/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 28757.50/2006);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/10/2016 Pratica n. FG0190412 in atti dal 12/10/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 63185.1/2016);
- VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992.

Per ogni altro dato si rimanda alla consultazione della visura storica allegata alla presente perizia ([cfr. Allegato n.6](#)).



Storia Ipotecaria

L'immobile staggito è pervenuto nella sua originaria consistenza all'attuale intestataria in ragione del seguente passaggio:

- Bene personale acquisito dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per atto di compravendita a rogito del Notaio Frattarolo Vincenzo, rep. n. 103082 del 14/07/2000, trascritto il 3/8/2000 ai numeri 14629/10607 ([cfr. Allegato n.10](#)).

❖ QUESITO 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.

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

Da accertamenti eseguiti in data 10 febbraio 2023 c/o il front office della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia non risultano esserci in corso altre procedure esecutive gravanti sull'immobile pignorato.

❖ QUESITO 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 ORTA NOVA (FG) risulta che il debitore, in persona della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



██████████, ha contratto matrimonio in data 13/09/2001 con ██████████
██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, con le seguenti
annotazioni riportate in registro ([cfr. Allegato n.8](#)):

- Con dichiarazione inserita nell'atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. (data annotazione 14-09-2001);
- con atto in data 23-07-20'13 a rogito del Notaio Avv. Marco FIORENTINO del distretto notarile di Trani gli sposi ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ hanno scelto di costituire un fondo patrimoniale ai sensi degli articoli 167 e seguenti del codice civile. (data annotazione 02-08-2013)

❖ QUESITO N. 2: *"all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini ..."*

L'immobile staggito individuato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare è il seguente:

1. Appartamento sito nel Comune di ORTA NOVA (FG) al Corso Aldo Moro n. 57¹ - quinto piano, in Catasto al foglio 49 particella 1594 sub 51 - cat. A/3;

Accessi: all'appartamento si accede dal pianerottolo del quinto piano attraverso la porta di caposcala posta a destra salendo le scale, a cui si giunge dall'androne d'ingresso dell'edificio condominiale sito in abitato di ORTA NOVA al civico n.135 di Corso Aldo Moro (già via Ortona).

Confini: l'immobile gode di doppia esposizione, con affaccio a sud su via Zampari ed a nord su cortile interno. Confina

¹ L'immobile è censito catastalmente con il civico 57, che corrisponde all'attuale civico n. 135.



con: a nord con vano scala condominiale e con cortile interno, ad ovest con altra U.I. appartenente allo stesso edificio ed a est con altro edificio adiacente.

❖ QUESITO N. 2 - bis: "all'esatta individuazione dei 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 riproducenti la sovrapposizione delle mappe catastali con le ortofoto satellitari (cf. Allegato n.4).

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

Il bene interessato dalla procedura risulta analiticamente descritto come segue:

1. Appartamento sito nel Comune di ORTA NOVA (FG), Corso Aldo Moro n. 135² - quinto piano, in Catasto al foglio 49 particella 1594 sub 51 - cat. A/3;

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

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
49	1594	51	A/3	4	6 vani	495,80

² In catasto censito ancora con il civico n.57.



Accessi: all'appartamento si accede dal pianerottolo del quinto piano attraverso la porta di caposcala posta a destra salendo le scale, a cui si giunge dall'androne d'ingresso dell'edificio condominiale sito in abitato di ORTA NOVA al civico n.135 di Corso Aldo Moro.

Distribuzione interna dei vani:

L'immobile si sviluppa su un unico livello di piano ed è composto da quattro vani principali più accessori. Entrando dalla porta di caposcala si accede ad un ampio ambiente open-space che comprende l'area dell'ingresso ed il soggiorno, sulla sinistra si trova la cucina abitabile con un piccolo ripostiglio. Dal vano ingresso-soggiorno si accede al disimpegno che separa la zona giorno dalla zona notte, dove si trova il bagno e n.3 camere da letto, con quella matrimoniale dotata al suo interno di cabina-armadio. L'appartamento si completa di tre balconi prospicienti Via Zampari, dei quali due del tipo a mensola sporgente ed uno alla romana, oltre ad un piccolo terrazzino che dalla cucina si affaccia sul cortile interno dell'edificio (vedi planimetria).

Il cespite risulta attualmente in Ditta del debitore:

- [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - Diritto di: Proprietà per 1/1, bene personale.

Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile facente parte dell'edificio condominiale che lo ospita possono così riassumersi:



PARTI COMUNI

Struttura portante: in cemento armato tradizionale con travi e pilastri, i solai sono in latero-cemento.

Copertura dell'Edificio: copertura piana del tipo a terrazzo.

Prospetti esterni: le facciate del fabbricato sono costituite da muratura a cassa vuota in laterizio, con paramento esterno rivestito con piastrelle in grès ceramico di colore chiaro.

Scale e pianerottoli: la scala condominiale ha i gradini rivestiti con lastre in pietra naturale (pietra di Apricena), mentre i pianerottoli sono pavimentati con marmette in cemento pressato e graniglia di marmo. Le pareti sono rivestite a mezz' altezza con perlinato color noce.

FINITURE INTERNE

Pavimenti e rivestimenti: All'interno i pavimenti sono in monocottura di ceramica a tinta unita; i rivestimenti delle pareti di bagno e cucina sono costituiti da piastrelle in ceramica.

Serramenti esterni e porte interne: Gli infissi di balconi e finestre sono doppi; quelli esterni sono in lega di alluminio color legno, del tipo a battente, con specchiature composte da vetro singolo semidoppio da 5 mm; quelli interni sono in legno con vetro camera. I serramenti sono provvisti di tapparelle in PVC per la schermatura solare con cassettone interno in legno. La porta d'ingresso è blindata, ad anta singola, dotata di serratura di sicurezza. Le bussole interne sono in legno di noce tamburato.

Vani di servizio - Apparecchi sanitari e rubinetterie:

Il bagno è provvisto di vasca in vetro-resina ed apparecchi sanitari in porcellana vetrificata (lavabo, bidet e tazza w.c.),



con rubinetterie in ottone cromato dotate di comando del tipo a miscelatore.

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 (interruttori magnetotermici - salvavita).

Impianto termico (riscaldamento e raffrescamento): l'impianto di riscaldamento è autonomo, del tipo a termosifoni, composto da generatore di calore costituito da caldaia murale alimentata a gas metano e masse radianti in alluminio pressofuso del tipo a colonna. La caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è posizionata all'esterno, sul terrazzino della cucina con affaccio sul cortile interno. L'immobile è anche parzialmente provvisto di impianto di raffrescamento costituito da n.1 climatizzatore del tipo a pompa di calore posizionato nel vano soggiorno.

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

Altezza utile interna: l'altezza interna dell'abitazione misura m 3,00.

Allacci e forniture di servizi: L'immobile è servito dalle reti di distribuzione pubbliche per la fornitura ed erogazione dei servizi di acqua potabile, fogna ed elettricità.



Certificazione degli impianti: come da dichiarazione resa dalla debitrice eseguita l'immobile non è provvisto delle certificazioni di conformità relative agli impianti: elettrico, idrico-fognante e rete gas.

Dotazioni tecnologiche dell'edificio condominiale: L'edificio condominiale che ospita l'unità immobiliare staggita è dotato di impianto ascensore funzionante.

Stato di manutenzione e conservazione: L'immobile possiede finiture di buon livello e si trova nel complesso in uno stato di conservazione e manutenzione discreto. Per quanto riguarda le parti comuni condominiali si segnala che i prospetti di facciata dell'edificio e del cortile interno necessitano di interventi di riqualificazione, con riferimento alle parti ammalorate dei frontalini di alcuni balconi e di alcune porzioni dell'intonaco. Analoghe considerazioni valgono anche per il vano scala interno, che necessita di interventi manutentivi.

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

❖ QUESITO N. 4: *"alla stima dei beni in base al valore di mercato ..."*

CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione del valore si adotterà il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione dei prezzi di mercato di beni similari 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 (Slc)³.

Nel caso in cui, pur persistendo una generale similarità, si riscontrino difformità di apprezzabile rilevanza 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 a determinarsi come segue:

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

dove:

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

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

- 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 emerografiche specializzate;
- o quotazioni dell'Agenzia del Territorio OMI (Osservatorio del mercato immobiliare).

³ Per Slc 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).



A tale proposito si riportano i valori dei borsini immobiliari e/o quelli OMI editi dall' Agenzia delle Entrate - anno 2022, 1° Semestre (cf. Allegato n.7) 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 (Pmu) il valore seguente: **Pmu = € 900/mq**

STIMA DEI VALORI

Momento della stima: (Marzo 2023)

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

➤ DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI:

Sulla base della planimetria catastale e dei rilievi metrici effettuati si calcola la Superficie Lorda Commerciale (Slc), che risulta essere di: **Slc = mq 111⁴**

➤ FATTORI CORRETTIVI ALLA STIMA:

I dati vengono riassunti nella seguente tabella:

FATTORI DI CORREZIONE		Appartamento (α)
1	per lo stato d'uso e manutenzione	5,50%
2	per lo stato di possesso	
3	per vincoli ed oneri giur. non eliminabili	
4	per oneri di regolar. urbanistica	
5	per oneri regolar. catastale	0,70%
6	per assenza di garanzie per vizi	3,00%
7	per opere e/o manufatti da rimuovere	
8	per altri oneri e pesi	0,71%
SOMMA DELLE DETRAZIONI Σ(α)		9,91%

⁴ Conformemente a quanto dettato nelle linee guida del Manuale OMI (allegato 2 edito dall'Agenzia delle Entrate) la somma delle superfici lorde calcolate è stata arrotondata all'unità.



Per i fattori correttivi n.5 e n.8 si è pervenuti al relativo valore espresso in percentuale attraverso i seguenti conteggi (Si veda in proposito quanto meglio precisato nella risposta ai Quesiti n. 11/b e n.8):

- Per il fattore n.5: € 700,00/ (Slc x Pmu) = 0,70%;
- Per il fattore n.8 - spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni: € 708,33/ (Slc x Pmu) = 0,71%;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE:

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

da cui: $(Va) = € 900/mq \times mq 111 \times (1 - 9,91\%) = € 89.999=$ che in cifra tonda si approssima ad **€ 90.000= (diconsi euro Novantamila=)**.

❖ QUESITO 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 accessorie⁵:
 - comunicanti con vani principali (Sa): 0,50
 - non comunicanti con vani principali (Sa): 0,25
- Per la superficie di terrazzi e balconi (Snr)
 - fino a 25 mq: 0.30
 - oltre 25 mq: 0.10
- Per superfici scoperte di giardini e cortili (Sc)
 - fino al quintuplo della superficie dell'unità principale: 0.10
 - per le superfici eccedenti: 0.02

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

TABELLA S.01

ID. CESPITE	PIANO	DESTINAZIONE VANO	SUP. NETTA (Sn)	COEFF. OMOG. (K)	SLC (Sn) x (K) mq
ABITAZIONE C/so A. MORO, 135	PIANO QUINTO	Ingresso	5,07	1,00	5,07
		Soggiorno	18,43	1,00	18,43
		Cucina	14,50	1,00	14,50
		R.	1,40	1,00	1,40
		Dis.	4,92	1,00	4,92
		Camera 1	9,65	1,00	9,65
		Letto	15,20	1,00	15,20
		Cab. arm.	4,68	1,00	4,68
		Camera 2	13,16	1,00	13,16
		Bagno	6,65	1,00	6,65
		Balconi (3)	9,48	0,30	2,84
		muri est. / interni	14,21	1,00	14,21
		Tot. Mq (1)	93,66		
		Tot. Mq (2)	107,87		
TOTALE SLC ABITAZIONE					110,71

NOTE:

- (1) Escluso muri, balconi, terrazze e soppalchi;
- (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;

⁵Cantine, soppalchi, sottotetti box e locali deposito qualora non censiti come u.i. autonome.



- (4) Pertinenze accessorie uso esclusivo: 50%;
- (5) Superfici scoperte di pertinenza: 10% fino al quintuplo della superficie dell'unità principale, 2% su superfici eccedenti.

❖ QUESITO N. 5: *"alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso ..."*

Nella fattispecie in esame l'unità immobiliare staggita 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, denominato Lotto A), per la piena proprietà e per la quota di 1/1 e precisamente:

LOTTO A

Appartamento al quinto piano di categoria catastale A/3 sito in abitato di ORTA NOVA (FG) al Corso Aldo Moro n.135 - F°49 P.lla 1594/51.

- Ubicazione: Corso Aldo Moro n.135 - 5° piano;
- Consistenza: l'immobile consta di n.6 vani per una superficie catastale lorda di mq 107 escluso aree scoperte;
- Confini: l'immobile gode di doppia esposizione, con affaccio a sud su via Zampari ed a nord su cortile interno. Confina con: a nord con vano scala condominiale e con cortile interno, ad ovest con altra U.I. appartenente allo stesso edificio ed a est con altro edificio adiacente.



- Dati Catastali: u.i. censita in catasto Fabbricati del Comune di ORTA NOVA (FG) al foglio n. 49, p.lla n.1594 sub 51, cat. A/3;
- Valore a base d'asta del lotto: € 90.000= (EURO NOVANTAMILA).

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 è risultato occupato dalla debitrice esecutata e dal proprio nucleo familiare. A dimostrazione di ciò sono state esibite allo scrivente C.T. le ultime bollette di utenze domestiche (luce, gas ed acqua) che risultano intestate alla Sig.ra [REDACTED] ed al coniuge [REDACTED] (cfr. Allegato n.9).

❖ QUESITO N. 8: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... 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	NO
2	Domande giudiziali ed altre trascrizioni	NO
3	Provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
4	Atti di asservimento urbanistici/cessioni di cubatura	NO
5	Esist. di diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, servitù...)	NO



6	Esistenza di obbligazioni propter rem	NO
7	Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale	SI*
8	Vincoli connessi al carattere storico e artistico del bene	NO
9	Difformità urbanistico-edilizie	NO
10	Difformità catastali	SI**

Nota(*)- in riferimento al punto 7)

SPESE CONDOMINIALI

La gestione contabile dello stabile condominiale che ospita la u.i. staggita è attualmente affidata allo Studio LABROCA, con uffici amministrativi in Via Tevere n.5, ORTA NOVA (FG).

Relativamente alle spese fisse di gestione ed altre informazioni utili, si riferisce quanto segue:

1. Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni

Dalle informazioni fornite dallo Studio di Amministrazione Condominiale LABROCA risulta che le rate condominiali non pagate negli ultimi due anni ammontano ad € 708,33 (anno di rif.: 2021).

2. Spese fisse annue di gestione e manutenzione

Le spese fisse annue di gestione e manutenzione per il predetto immobile ammontano ad € 528,00.

3. Spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute

Non risultano spese straordinarie deliberate.

4. Cause in corso e domande giudiziali

Alla data del 02/03/2023 non risultano cause in corso, né domande giudiziali in corso di definizione.

Nota(**)- in riferimento al punto 10)

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



❖ 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 15/02/2010 - Registro Particolare 493 Registro Generale 3490 - Pubblico ufficiale SIMONETTI PAOLO Repertorio 9667/7037 del 12/02/2010. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- TRASCRIZIONE del 12/07/2021 - Registro Particolare 12962 Registro Generale 16274 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 2521 del 24/06/2021. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

❖ QUESITO N. 10: *"alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni ..."*

La costruzione dell'edificio condominiale che ospita l'immobile ed i successivi interventi che hanno interessato la U.I. staggita sono stati effettuati con i seguenti titoli autorizzativi edilizio-urbanistici:

- Licenza edilizia n° 158 rilasciata in data 05/11/1966;
- Licenza di abitabilità n° 990 del 08/10/1968;
- Pratica D.I.A. del 10/11/2000 - Prot. N° 30914.

❖ QUESITO N. 11: *"alla verifica ... omissis ... dell'attestato di prestazione energetica ..."*

In merito a tale punto si riferisce quanto segue:



L'impianto termico dell'immobile viene attualmente esercito senza la prescritta documentazione prevista dalla vigente normativa (LIBRETTO IMPIANTO e RAPPORTO DI CONTROLLO del generatore di calore), pertanto non è stato possibile produrre l'attestato di prestazione energetica (APE). Resta inteso che qualora nel corso dello svolgimento della presente procedura si riesca ad ottenere la predetta documentazione mancante, lo scrivente C.T. (regolarmente iscritto all'Albo dei certificatori energetici della Regione Puglia) si dichiara sin d'ora disponibile a provvedere in tal senso.

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

L'immobile staggito risulta accatastato (cf. Allegato n.6).

❖ QUESITO 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 sul posto si rileva una diversa rappresentazione dell'impianto distributivo interno dei vani, derivante dal mancato aggiornamento della planimetria catastale dopo la ristrutturazione dell'immobile realizzata con la D.I.A. del 10/11/2000. Il costo per la sanatoria catastale viene stimato in € 700 comprensivo di spese ed oneri accessori.



❖ 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 staggito è stato edificato con inizio lavori antecedente al 01/09/1967, come risulta dai titoli autorizzativi edilizio-urbanistici rinvenuti (vedi risposta al quesito n. 10).

❖ QUESITO N. 11/d): *"verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ..."*

Esaminata la documentazione reperita c/o l'U.T.C. di ORTA NOVA si può affermare che l'edificio che ospita la U.I. staggita è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione. Vista la documentazione allegata alla L.E. n° 158/1966 e la D.I.A. del 10/11/2000 può altresì considerarsi verificato il sostanziale riscontro tra quanto assentito dai titoli abilitativi con ciò che in concreto è stato realizzato;

❖ QUESITO N. 11/e): *"descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria ..."*

Dalle verifiche effettuate non risultano opere abusive.

❖ QUESITO N. 11/f): *"per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo ..."*

La proprietà del suolo su cui sorge l'edificio condominiale che ospita il bene pignorato non appartiene ad Enti di natura



pubblica, né risulta soggetta a vincoli privatistici di altro genere.

❖ QUESITO N. 12: *"alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 ..."*

Nel merito si riscontra quanto segue:

Trattandosi di immobili realizzati 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 staggito, con l'indicazione del valore a base d'asta del lotto unico costituito ed ogni altro elemento ritenuto utile.

LOTTO A - (VALORE A BASE D'ASTA: € 90.000)

Piena proprietà per la quota dell'intero del seguente immobile:

LOTTO A

Appartamento al quinto piano sito in abitato di ORTA NOVA (FG) al Corso Aldo Moro n.135, in catasto al F°49 P.11a 1594/51, cat. A/3.

- Ubicazione: Corso Aldo Moro n.135 - 5° piano.
- Consistenza: l'immobile consta di n.6 vani per una superficie catastale lorda di mq 107 escluso aree scoperte.
- Confini: l'immobile gode di doppia esposizione, con affaccio a sud su via Zampari ed a nord su cortile interno. Confina con: a nord con vano scala condominiale e con cortile interno, ad



ovest con altra U.I. appartenente allo stesso edificio ed a est con altro edificio adiacente.

- Dati Catastali: u.i. censita in catasto Fabbricati del Comune di Orta Nova al foglio 49, p.lla n.1594 sub 51, cat. A/3.
- Proprietario attuale: [REDACTED]
[REDACTED] bene personale per la piena proprietà e per la quota di 1/1.
- Titolo di provenienza:
Atto di compravendita a rogito del Notaio Frattarolo Vincenzo, rep. n. 103082 del 14/07/2000, trascritto il 3/8/2000 ai numeri 14629/10607 ([cfr. Allegato n.10](#)).
- Stato di occupazione: L'immobile costituisce l'attuale residenza della debitrice esecutata e del proprio nucleo familiare.
- Regolarità edilizio-urbanistica: E' stato accertato il sostanziale riscontro tra quanto assentito dai titoli abilitativi con quanto in concreto realizzato.
- Conformità catastale: Quanto rappresentato nella planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto attuale. Il costo per la sanatoria catastale viene stimato in € 700, comprensivo di spese ed oneri accessori.
- abitabilità/usabilità: L'immobile è risultato provvisto di Licenza di abitabilità n° 990 del 08/10/1968;
- Certificazione energetica: L'immobile è risultato sprovvisto di attestato di prestazione energetica (APE). Non è stato possibile redigere l'APE per la mancanza della documentazione



prevista dalla normativa vigente (LIBRETTO IMPIANTO E RAPPORTO DI CONTROLLO CALDAIA).

- valore del bene a base d'asta: Il valore del bene a base d'asta è stato stimato in € 90.000= (Euro Novantamila) per la piena proprietà e per la quota di 1/1.

- Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul cespite:

1. ISCRIZIONE del 15/02/2010 - Registro Particolare 493 Registro Generale 3490 - Pubblico ufficiale SIMONETTI PAOLO Repertorio 9667/7037 del 12/02/2010. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

2. TRASCRIZIONE del 25/07/2013 - Registro Particolare 11503 Registro Generale 15245 - Pubblico ufficiale FIORENTINO MARCO Repertorio 43/31 del 23/07/2013. ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE.

3. TRASCRIZIONE del 12/07/2021 - Registro Particolare 12962 Registro Generale 16274 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 2521 del 24/06/2021. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI STIMATI

LOTTO	IDENTIFICATIVO CESPITE	VALORE DI MERCATO DEL BENE	VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO
A	APPARTAMENTO CAT. A/3 C/so ALDO MORO N.135, ORTA NOVA (FG) - PIANO 5°, FOGLIO 49 P.LLA 1594 Sub.51	€ 90.000	€ 90.000

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.:

Geom. Antonio Graziano

