

**STUDIO TECNICO Dott. Agronomo Pio Stefano ABATE**

Via Pietro Egidi, 4

71036 – LUCERA (FG)

TEL. 0881 – 54.00.86

CELL. 380 – 411.55.66

Iscritto all'Ordine dei Dott. Agronomi e Dott. Forestali  
della Provincia di Foggia al n° 421

P.E.C.: p.abate@epap.conafpec.it

**TRIBUNALE DI FOGGIA**

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

o o o o o

Esecuzione Immobiliare n. 525/2018 R.G.Es.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Rignanese

Parti:

Creditore:

[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

---

**RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA**

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

---

**IL TECNICO:**

Dott. Agr. Pio Stefano ABATE

**SOMMARIO:**

§1. Premessa - pag. 3

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

§2. Operazioni peritali - pag. 4

§3. Risposte ai quesiti - pag. 6

§4. Prospetto Sintetico Riepilogativo - pag. 33

Allegati:

1. Elaborati grafici - Lotto A);
2. Elaborati grafici - Lotto B);
3. Documentazione fotografica - Lotto A);
4. Documentazione fotografica - Lotto B);
5. Attestato di prestazione energetica - Lotto A);
6. Visure catastali ed ipotecarie;
7. Verbale di sopralluogo;
8. Rilevazione borsini immobiliari e dati OMI;
9. Documenti U.T.C. - Titoli autorizzativi;
10. Copia contratto di affitto.

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
o o o o o

**Giudice Esecutore:** Dott.ssa Stefania Rignanese

R.G.Es.:N°525/2018

**RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA**

**§1. PREMESSA**

Con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Rignanese il sottoscritto dott. Agronomo Pio Stefano ABATE con studio tecnico in Lucera alla via Pietro Egidi n. 4, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Foggia al n°421, veniva nominato consulente per la stima degli immobili iscritti nell'Atto di Pignoramento allegato al fascicolo del procedimento n°525/2018 R.G.E.I. del Tribunale Ordinario di Foggia.

Accettato l'incarico lo scrivente depositava la propria perizia tecnica in data 04/11/2020.

A seguito di istanza avanzata dal P.D. Dott. Saverio CATALANO avente per oggetto la richiesta di chiarimenti circa l'effettiva consistenza del compendio pignorato, il sottoscritto C.T. inviava una nota esplicativa in data 16/09/2022, conseguentemente alla quale il G.E. Dott.ssa Stefania Rignanese conferiva allo scrivente CTU nuovo incarico, per integrare la perizia depositata con le conclusioni contenute nella predetta nota.

§§§§§

## **SVOLGIMENTO DELL' INCARICO**

Come da chiarimenti contenuti nella citata nota esplicativa del 16/09/2022, nella presente trattazione verrà integrata la perizia di stima precedentemente depositata al fine di tener conto delle pertinenze dell'abitazione posta al 1° piano, di cui solo successivamente si è venuti a conoscenza<sup>1</sup>, rappresentate dai locali di servizio e dalla terrazza di copertura dello stabile, nonché per determinare ex-novo il valore del locale posto al piano terra del civico n.4 di via San Michele, erroneamente scambiato per il vano scala in sede di prima redazione della perizia, a causa dell'errata planimetria risultante agli atti del Catasto.

### **§.2 - OPERAZIONI PERITALI**

In adempimento al mandato ricevuto il sottoscritto C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali, come descritto nel seguente resoconto cronologico:

04/02/2023 - Inizio operazioni peritali.

A seguito di accordi presi con il custode giudiziario, Dott. Saverio CATALANO ed alla presenza dello stesso, lo scrivente C.T.U. ha dato inizio alle nuove operazioni peritali il giorno 04.02.2023 alle ore 9:30 presso gli immobili staggiti, siti in abitato del Comune di Stornarella (FG), alla via S. Michele n. 2 e n.4.

---

<sup>1</sup> Accertamento a cui si è pervenuti solo dopo aver acquisito i precedenti atti di trasferimento del bene.

Avuto accesso agli immobili il sottoscritto C.T.U. procedeva preliminarmente ad una ricognizione generale dei luoghi a partire dall'abitazione del 1° piano, per la quale è stata verificata la corrispondenza dello stato di fatto con quanto rilevato nella precedente perizia. Nel seguito lo scrivente CTU coadiuvato da un proprio collaboratore in persona del geom. Antonio Graziano da Lucera effettuava il rilievo planimetrico delle pertinenze dell'abitazione al 1° piano, rappresentate dai due locali di servizio e dalla terrazza di copertura dello stabile. Nel prosieguo delle operazioni sono state rilevate anche le misure del locale di categoria catastale C/2 posto al piano terra, che costituisce unità immobiliare separata ubicata al civico n.4 di Via San Michele. Per tutti i suddetti immobili è stato altresì effettuato il rilievo fotografico, con acquisizione dei dati tecnici e delle caratteristiche costruttive. Nel corso del sopralluogo è stato accertato anche lo stato di possesso ed ogni altro elemento ritenuto utile.

Le summenzionate attività risultano tutte registrate nel relativo verbale di sopralluogo (vedi allegato n.7) e sulla scorta dei dati raccolti è stata elaborata la documentazione tecnica allegata.

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 l'Ufficio Tecnico del Comune di Stornarella (FG).

### §.3 - RISPOSTE AI QUESITI

Facendo seguito a quanto già precisato in premessa si formeranno due lotti di vendita, per i quali nel seguito della presente trattazione verranno nuovamente fornite le risposte ai quesiti contenuti nel verbale di giuramento del primo mandato.

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

Dall'esame del fascicolo lo scrivente C.T.U. può affermare che la documentazione prodotta in atti 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 del pignoramento risulta quanto segue:

1. Appartamento sito nel Comune di Stornarella (FG) alla 1<sup>a</sup> trav. di via Federico Confalonieri, attuale via San Michele n.2 - piano 1, censito in catasto al Foglio 8, p.lla n.1146 sub 3.

#### Storia Catastale

- Dati censuari derivanti da costituzione del 10/04/1976 in atti dal 22/12/1994 - classamento e inserimento riferimenti mappali (n.46.1/1973);
- Variazione del quadro tariffario in data 01/01/1992;
- Variazione superfici (art.14 D.L: 201/2011) del 28/08/2013.

Storia Ipotecaria

L'appartamento al 1° piano è pervenuto all'attuale intestataria in ragione dei seguenti passaggi:

- Al signor [REDACTED]  
[REDACTED], all'origine come deposito attrezzi al piano terra e sovrastante lastrico solare e vano scala (scheda UTE n.821/69), per atto di compravendita del Notaio Vincenzo Buonasorte del 19/11/1973, Repertorio n.71257, trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 28/11/1973 ai nn. 24774 R.G. e 316185 R.P., da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]:
  - Alla signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED], in regime di separazione dei beni con decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Foggia del 05/01/2009, Repertorio n.8, trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 02/02/2009 ai nn. 2734 R.G. e 2080 R.P., da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED].
2. Locale deposito sito nel Comune di Stornarella (FG) alla 1^ trav. di via F. Confalonieri, attuale via S.Michele n.4 - piano T, censito in catasto al Foglio 8, p.lla n. 1146 sub 2.

Storia Catastale

- Dati censuari derivanti da costituzione del 27/08/1973 in atti dal 22/12/1994 - classamento e inserimento riferimenti mappali (n.46.1/1973);

- Variazione del quadro tariffario in data 01/01/1992;
- Variazione superfici (art.14 D.L: 201/2011) del 28/08/2013.

Storia Ipotecaria

Il locale deposito al piano terra piano è pervenuto all'attuale intestataria in ragione dei seguenti passaggi:

- Al signor [REDACTED]  
[REDACTED], per atto di compravendita del Notaio Vincenzo Buonasorte del 19/11/1973, Repertorio n.71257, trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 28/11/1973 ai nn. 24774 R.G. e 316185 R.P., da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]:
- Alla signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED], in regime di separazione dei beni con il decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Foggia del 11/03/2009 , Repertorio n.874, trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 09/04/2009 ai nn. 9258 R.G. e 6308 R.P., da [REDACTED]  
[REDACTED].

- QUESITO N. 1 - ter: "alla verifica della corrispondenza dei dati catastali ..."

Gli attuali dati catastali degli immobili staggiti trovano corrispondenza con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

\*\*\*\*\*

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

Da accertamenti eseguiti c/o il front office della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia non risultano esserci in corso altre procedure esecutive gravanti sugli immobili staggiti.

\*\*\*\*\*

- QUESITO N. 1 - quinquies: "alla verifica del regime patrimoniale del debitore ..."

Dall' estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Stornarella (FG) in data 24/09/2020 risulta che il debitore, in persona della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ha contratto matrimonio in data 20/04/1989.

L'atto di matrimonio riporta le seguenti annotazioni:

- Con atto in data 20/11/2007 a rogito del notaio Rossella Sannoner del distretto notarile di Foggia e Lucera gli sposi [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] hanno scelto il REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI BENI.

\*\*\*\*\*

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

Gli immobili staggiti individuati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare sono i seguenti:

1. Appartamento sito nel Comune di Stornarella (FG) alla 1^ trav. di via Federico Confalonieri, attuale via S. Michele n.2 - piano 1, censito in catasto al Foglio 8, p.lla n.1146 sub 3.

Il cespite si completa di pertinenze al piano terrazzo rappresentate da due locali di sgombero e dalla superficie del lastrico solare di copertura dello stabile, nonché da un piccolo vano ripostiglio/deposito ubicato nel vano scala al piano terra.

Accessi: all'immobile si accede dalla scala posta al civico n.2 di Via S. Michele, già 1^ traversa a sx di via F. Confalonieri.

Confini: l'immobile è ubicato al 1° piano e si affaccia a nord su via San Michele, a ovest su via F. Confalonieri e nelle restanti direzioni cardinali confina con altre unità immobiliari facenti parte di altri edifici.

2. **Locale deposito sito nel Comune di Stornarella (FG) alla 1^ trav. di via F. Confalonieri, attuale via S. Michele n.4 - piano T, censito in catasto al Foglio 8, p.lla n. 1146 sub 2.**

Accessi: all'immobile si accede dall'ingresso posto al civico n.4 di Via S. Michele, già 1^ traversa a sx di via F. Confalonieri.

Confini: l'immobile confina a nord con via San Michele, ad ovest con il vano scala del civico n.2 e con altra unità immobiliare facente parte dello stesso edificio e nelle restanti direzioni con altre unità immobiliari appartenenti ad altri edifici.

\*\*\*\*\*

- QUESITO N. 2 - bis: "all'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento ..."

I beni pignorati risultano esattamente individuati nella loro posizione topografica. Essi sono ubicati in abitato del Comune di Stornarella (FG) alla 1^ traversa a sx di Via Federico Confalonieri, attuale Via S. Michele.

Per la georeferenziazione dei dati relativi all'esatta posizione dei cespiti si rimanda agli elaborati grafici a corredo della presente perizia che comprendono le tavole riproducenti la sovrapposizione delle mappe catastali elaborate dalla SOGEI con le ortofoto satellitari.

\*\*\*\*\*

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

I beni interessati dalla procedura risultano analiticamente descritti come segue:

- Appartamento sito nel Comune di Stornarella (FG) alla 1^ trav. di via Federico Confalonieri, attuale via S. Michele n.2 - piano 1.

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

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
8	1146	3	A/3	3	5,5 vani	355,06



**Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile al 1° piano possono così riassumersi<sup>2</sup>:**

#### PARTI COMUNI

Struttura portante - L'edificio che ospita l'U.I. si compone di due piani fuori-terra oltre ad un terzo che occupa solo una parte dell'area, con la restante superficie a terrazzo. Il fabbricato è stato realizzato con struttura in muratura portante; i muri perimetrali hanno uno spessore di cm 40 e sono costituiti da blocchi di tufo calcareo. I sostegni di spina centrali su cui poggiano i solai sono composti da muratura in tufo calcareo da cm 26 di spessore. Le fondazioni si ipotizzano del tipo a "pozzo", in conglomerato ciclopico di calcestruzzo, mentre i solai sono in latero-cemento.

Coperture - la copertura dell'edificio è del tipo a terrazzo, impermeabilizzata con guaina bituminosa e pavimentata con mattonelle di tipo commerciale.

Prospetti esterni - le facciate del fabbricato sono rifinite esternamente con intonaco e rivestimento plastico al quarzo, con effetto graffiato.

#### FINITURE INTERNE - IMPIANTI

Scale e pianerottoli - la scala condominiale interna che collega i vari livelli di piano ha i gradini ed i pianerottoli pavimentati con lastre di pietra naturale, tipo "perlato di Sicilia". Le pareti sono rivestite con perlinato in legno.

---

<sup>2</sup> Si riporta la descrizione fatta nella precedente perizia di stima, non essendo intervenute nel frattempo modifiche di alcun genere.

Pavimenti e rivestimenti - All'interno i pavimenti dei vani soggiorno, bagno e cucina sono in monocottura di ceramica, mentre nelle tre camere da letto sono costituiti da lastre rettangolari di pietra naturale tipo "Rosa Portogallo", arrotate e lucidate a piombo. I rivestimenti delle pareti del bagno e della zona cottura della cucina sono in mattonelle di ceramica.

Serramenti esterni e porte interne - Gli infissi esterni sono doppi, quelli interni in legno, del tipo a battente, quelli esterni in lega di alluminio, entrambi con vetri semidoppi da 5 mm. I serramenti sono provvisti di tapparelle in PVC per la schermatura solare con cassonetto in legno non coibentato. La porta d'ingresso è in legno, a doppio battente, ed è provvista di serratura a chiave di tipo normale. Le bussole interne sono in legno tamburato.

Vani di servizio - Apparecchi sanitari e rubinetterie - Il bagno è provvisto di vasca rettangolare in vetro-resina ed apparecchi sanitari in vetro-china (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 risulta incompleto e non funzionante in quanto

mancono sia il generatore di calore (mai installato) sia le masse radianti, presenti solo in alcuni vani. L'immobile è totalmente sprovvisto di impianto di raffrescamento.

Impianto idrico sanitario - L'acqua calda sanitaria viene prodotta dal boyler elettrico posizionato nell'angolo sx della cucina, in prossimità della porta-finestra del balcone.

Impianto citofonico - Con apparecchio per la sola ricezione audio, dotato di dispositivo apri-porta all'interno del vano cucina.

Altezza utile interna - l'altezza interna dell'abitazione misura mt 3,15.

Allacci e forniture di servizi - il fabbricato è servito dalle reti di distribuzione pubbliche per la fornitura ed erogazione dei servizi di acqua potabile, fogna, elettricità. Attualmente l'immobile non è allacciato alla rete del gas metano.

Certificazione degli impianti - Come da dichiarazione resa dagli occupanti, gli impianti esistenti (elettrico, idrico-sanitario-fognante e di riscaldamento) sono sprovvisti di certificazione di conformità.

Dotazioni tecnologiche dell'edificio - nessuna.

Stato di manutenzione e conservazione - l'immobile possiede finiture di grado ordinario e si trova in uno stato di conservazione e manutenzione piuttosto scadente.

#### **VANI DI PERTINENZA DELL'IMMOBILE POSTI AL PIANO 2° - TERRAZZO**

Al piano secondo dello stabile corrispondente al civico n.2 si trovano due vani di servizio, ciascuno dotato di accesso autonomo, non comunicanti fra loro. Gli stessi sono stati realizzati in

tempi diversi, il primo (vano n.1), a cui si accede dalla porta posta a sinistra per chi sale le scale, è dotato anche di un piccolo W.C. e di una porta-finestra con uscita sul balcone che affaccia su Via San Michele. Il secondo vano (vano n.2) è stato ricavato solo successivamente, chiudendo perimetralmente il contorno della tettoia che originariamente copriva una parte del terrazzo con una fodera di mattoni forati in laterizio. Dal vano n.2, attualmente coperto da pannelli coibentati in lamiera metallica grecata, si accede al terrazzo pavimentato che copre la restante parte della superficie dello stabile (vedi piante allegate).

I due vani hanno altezza interna di mt 2,30 e sono pavimentati con mattonelle commerciali in cemento e graniglia di marmo, come per la restante superficie del terrazzo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura.

#### Impianti

Per quanto riguarda gli impianti (sono presenti solo acqua e luce) da quanto si è potuto constatare gli stessi sono stati realizzati alla buona derivando gli allacci dall'abitazione sottostante del 1° piano, senza dotarli dei dispositivi di sicurezza previsti dalla vigente normativa.

#### Stato di manutenzione e conservazione

Per i due locali di sgombero al 2° piano valgono le stesse considerazioni espresse per l'immobile al 1° piano.

- Locale deposito sito nel Comune di Stornarella (FG) alla 1^ trav. di via F. Confalonieri, attuale via S. Michele n.4 - piano T

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

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
8	1146	2	C/2	3	26 mq	53,71

Attualmente in Ditta:

1 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
 [REDACTED]; Proprietà` per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Accessi:

all'immobile ubicato al piano terra si accede dal civico n.4 di via San Michele, già 1^ traversa a sx di via F. Confalonieri.

Distribuzione interna dei vani:

L'immobile è costituito da un unico vano di circa 25 mq netti, con altezza di mt 3,20.

**Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile possono così riassumersi**

#### PARTI COMUNI

Idem come per il cespite n. 1.

#### FINITURE INTERNE - IMPIANTI

Pavimenti - All'interno il pavimento è in marmette di graniglia di marmo e cemento.

Serramenti esterni - l'accesso esterno è dotato di serranda metallica con apertura a saracinesca.

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, privo di dispositivi di sicurezza.

Altezza utile interna - l'altezza interna del locale misura mt 3,20.

Allacci e forniture di servizi - il locale è servito dalla sola rete per la fornitura di energia elettrica.

Stato di manutenzione e conservazione - l'immobile possiede finiture di grado ordinario e si trova in uno stato di conservazione e manutenzione scadente.

\*\*\*\*\*

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

CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili si adotterà il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione dei prezzi di mercato di beni simili a quelli 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)<sup>3</sup>.

Nel caso in cui, pur persistendo una generale similarità, si riscontrino difformità di apprezzabile rilevanza in relazione a

---

<sup>3</sup> 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).

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).

A tale proposito si veda l'allegato n. 8, dove si riportano i valori dei borsini immobiliari OMI editi dall' Agenzia delle Entrate - anno 2022 - I° Semestre - in relazione a tipologia, fascia di appartenenza e microzona catastale.

Dato che non si riscontra nessuna variazione rispetto ai dati della precedente perizia e tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, vengono assunti per (Pmu) i seguenti valori:

- per l'abitazione al 1° piano: Pmu = € 900,00/mq
- per il locale C/2 al p. terra: Pmu = € 700,00/mq

### STIMA DEI VALORI

Momento della stima: (Febbraio 2023).

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 ricalcola la Superficie Lorde Commerciale (Slc)<sup>4</sup> dell'abitazione comprensiva di pertinenze al piano terrazzo e del locale al piano terra, che risultano essere di:

- Per l'abitazione al 1° piano: Slc1/a = mq 132
- Per i vani del 2° piano: Slc1/b = mq 24
- TOTALE Slc1 = mq 156
- Per il locale al piano terra: Slc2 = mq 31

NOTA<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> 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);

<sup>5</sup> Conformemente a quanto dettato nelle linee guida del Manuale OMI (allegato 2 edito dall'Ag. delle Entrate) la somma delle superfici lorde calcolate è stata arrotondata all'unità.

➤ FATTORI CORRETTIVI ALLA STIMA:

I dati vengono riassunti nella seguente tabella:

FATTORI DI CORREZIONE		Abitazione 1° Piano (α1)	Locale al P.Terra (α2)
1	per lo stato d'uso e manutenzione	10,00%	10,00%
2	per lo stato di possesso	3,00%	-
3	per i vincoli ed oneri Giur. non eliminabili	-	-
4	per oneri di regolarizzazione Urbanistica	2,00%	-
5	per oneri di regolarizzazione Catastale	0,50%	3,22%
6	per assenza di garanzie per vizi	3,00%	3,00%
7	per opere e manufatti da rimuovere	-	-
8	per altri oneri e pesi	-	-
<b>SOMMA DELLE DETRAZIONI Σ(α)</b>		<b>18,50%</b>	<b>16,22%</b>

Per i fattori correttivi n.4 e n.5 si è pervenuti ai relativi valori percentuali attraverso i seguenti conteggi:

Fattore correttivo n.4)

- Per l'abitazione al 1° piano comprensiva di pertinenze:

Si considera un costo complessivo di € 2.800,00 (vedi risp. al quesito n. 11/e) da cui si ricava: € 2.800,00/(Slc1xPmu1)= 2,00%.

Fattore correttivo n.5)

- Per l'abitazione al 1° piano:

Si considera un costo complessivo di € 700,00 (vedi risp. al quesito n. 11/b) da cui si ricava: € 700,00/(Slc1 x Pmu1)= 0,50%.

- Per il locale C/2 al piano terra:

Si considera un costo complessivo di € 700,00 (vedi risp. al quesito n. 11/b) da cui si ricava:  $\text{€ } 700,00 / (\text{Slc}2 \times \text{Pmu}2) = 3,22\%$ .

**CALCOLO DEL VALORE INTERO DEI BENI:**

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

Abitazione al 1° piano

$(\text{Va}1) = \text{€ } 900,00/\text{mq} \times \text{mq } 156 \times (1 - 18,50\%) = \text{€ } 114.426,00 =$  che si arrotonda a € 114.500,00=.

Locale C/2 al piano terra

$(\text{Va}2) = \text{€ } 700,00/\text{mq} \times \text{mq } 31 \times (1 - 16,22\%) = \text{€ } 18.180,00 =$  che si arrotonda a € 18.000,00=.

\*\*\*\*\*

- QUESITO N. 4 - bis: *"alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici ..."*

La superficie lorda commerciale dei due immobili (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>6</sup>:
  - comunicanti con vani princ. (Sa): 0,50
  - non comunicanti con vani princ. (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.

---

<sup>6</sup>Cantine, soppalchi, sottotetti box e locali deposito.

Tabella S.01

ID. CESPITE	PIANO	DESTINAZIONE VANO	SUP. NETTA (Sn)	COEFF. OMOG. (K)	SLC (Sn) x (K) mq
ABITAZIONE AL 1° PIANO	PIANO PRIMO	Ingresso/Sogg.	24,50	1,00	24,50
		Cucina	15,86	1,00	15,86
		Bagno	9,25	1,00	9,25
		Arm. a muro Bagno	0,52	0,50	0,26
		Camera 1	19,56	1,00	19,56
		Camera 2	17,51	1,00	17,51
		Camera 3	16,91	1,00	16,91
		Balconi	18,30	0,30	5,49
		muri est. / interni	21,76	1,00	21,76
		Tot. Mq (1)	104,11		
		Tot. Mq (2)	125,87		
VANO DEP. SOTTOSCALA	P. T.	Vano sottorampa (*)	1,65	0,25	0,41
		muri est. / int.	0,30	0,25	0,08
		Tot. Mq (1)	1,65		
		Tot. Mq (2)	1,95		
TOTALE SLC ABITAZIONE AL 1° PIANO					131,59
VANI SUL TERRAZZO	P. 2°	Vano 1	32,77	0,25	8,1925
		Vano 2	14,25	0,25	3,5625
		lastrico solare (a)	25,00	0,30	7,50
		lastrico solare (b)	52,27	0,10	5,23
		TOTALE SLC VANI AL PIANO 2°			
LOCALE DEPOSITO (C/2)	P. T.	Locale a p.t.	25,19	1,00	25,19
		muri est. / int.	6,03	1,00	6,03
		Tot. Mq (1)	25,19		
		Tot. Mq (2)	31,22		
		TOTALE SLC LOCALE DEPOSITO P. TERRA			

(\*) - Si considerano superfici accessorie all'abitazione, non comunicanti.

(a) - Superfici scoperte fino a 25 mq.

(b) - Superfici scoperte oltre i primi 25 mq.

**NOTE:**

(1) escluso muri, balconi, terrazze e soppalchi;

(2) superficie esterna comprensiva di muri, lesene e pilastri;

(3) superfici scoperte balconi, terrazzi e similari: 30% per superfici fino a 25 mq; 10% per superfici eccedenti;

(4) pertinenze accessorie uso esclusivo: 50% (non comunicanti 25%);

(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 le due unità immobiliari staggite non rientrano nella casistica dei beni comuni indivisi in quanto la quota in possesso del debitore esecutato corrisponde al 100% dell'intero.

\*\*\*\*\*

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

Si formeranno due lotti, denominati LOTTO A) e LOTTO B), composti come segue:

#### **LOTTO A**

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

**Appartamento (cat. A/3) sito nel comune di Stornarella (FG):**

Ubicazione: Via San Michele n.2, già 1<sup>a</sup> trav. a sx di via F. Confalonieri - primo piano;

Consistenza: l'immobile consta di 5,5 vani catastali per una superficie lorda commerciale di mq 131,59 compreso balconi; il cespite si completa di pertinenze al piano terrazzo rappresentate da due locali di sgombero e dalla superficie del lastrico solare di copertura dello stabile, nonché da un piccolo vano ripostiglio/deposito ubicato nel vano scala al piano terra.

Confini: l'immobile è ubicato al 1° piano e si affaccia a nord su via San Michele, a ovest su via F. Confalonieri e nelle

restanti direzioni cardinali confina con altre unità immobiliari facenti parte di altri edifici.

Dati Catastali: la u.i. è censita in catasto Fabbricati al foglio 8, p.lla 1146 sub 3, cat. A/3;

Prezzo base del Lotto A : € 114.500,00=

Comprensivo di tutte le pertinenze, dipendenze, servitù, accessioni e proporzionali diritti di condominio.

#### **LOTTO B**

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

Locale deposito sito nel Comune di Stornarella (FG) alla 1^ trav. di via F. Confalonieri, attuale via S. Michele n.4 - piano T

Ubicazione: Via San Michele n.4, già 1^ trav. a sx di via F. Confalonieri - piano T;

Consistenza: l'immobile consta di un solo vano adibito a deposito per una consistenza catastale di mq 26;

Confini: l'immobile confina a nord con via San Michele, ad ovest con il vano scala del civico n.2 e con altra unità immobiliare facente parte dello stesso edificio e nelle restanti direzioni con altre unità immobiliari appartenenti ad altri edifici.

Dati Catastali: la u.i. è censita in catasto Fabbricati al foglio 8, p.lla 1146 sub 2, cat. C/2;

Prezzo base del Lotto B : € 18.000,00=.

Comprensivo di tutte le pertinenze, dipendenze, servitù, accessioni e proporzionali diritti di condominio.

\*\*\*\*\*

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

Nel corso del sopralluogo del 04/02/2023 è stato accertato quanto segue:

- Appartamento al 1° piano comprensivo di pertinenze

L'appartamento è attualmente occupato da terzi, in forza di precedente contratto di affitto per uso abitazione scaduto il 31 marzo 2022 e non più rinnovato. In allegato n.10 è stata riprodotta copia fotografica del contratto registrato all'U.R. di Cerignola (FG) in data 21 marzo 2018.

- Locale deposito cat. C/2 al piano terra

Il locale deposito si trova attualmente nella disponibilità del debitore esecutato.

\*\*\*\*\*

- QUESITO N. 8: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che resteranno a carico dell'acquirente"*

Per una migliore leggibilità i dati vengono ordinati in forma tabellare:

ELENCO DELLE FORMALITA'		Abitaz.	Locale
		A/3	C/2
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	Esistenza 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	Difformità urbanistico-edilizie	SI (*)	--
10	Difformità catastali	SI (**)	SI (**)

9(\*) Si veda in proposito la risposta al quesito n. 11/e).

10(\*\*) Si veda in proposito la risposta al 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<sup>7</sup>:

- TRASCRIZIONE del 08/11/2018 - Registro Particolare 17437 Registro Generale 23486; Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 6567 del 19/10/2018;
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

(Nota disponibile in formato elettronico)

\*\*\*\*\*

<sup>7</sup> Come da visure effettuate nel corso della I° perizia depositata.

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

Lo stabile che ospita le due unità immobiliari staggite ricade urbanisticamente nella zona "B" totalmente edificata del vigente P.R.G. ed è stato realizzato in più riprese, con i diversi piani dell'edificio costruiti in epoche diverse. Più precisamente la porzione che riguarda il piano terra è stata edificata con inizio lavori antecedente al 01/09/1967, mentre quella afferente i piani superiori (abitazione al 1° piano e locali di servizio sul terrazzo) in epoca successiva a tale data.

Premesso che non è stato possibile reperire tutta la documentazione occorrente, in quanto una parte di essa è stata smarrita nel corso di trasloco dell'archivio cartaceo effettuato dal Comune<sup>8</sup>, attualmente agli atti dell'U.T.C. risultano i seguenti titoli abilitativi edilizio-urbanistici:

- Licenza Edilizia/Nulla Osta n.4 del 10/02/1966;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 30 del 14/03/1996.

\*\*\*\*\*

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

Riguardo all'attestato di prestazione energetica (APE) relativamente all'abitazione del Lotto (A), lo stesso si trova già allegato alla precedente perizia. L'immobile appartiene alla classe energetica F - Prestazione Energ. Globale: 316,18 kWh/mq anno (vedi allegato n.5).

---

<sup>8</sup> Così come riferito allo scrivente C.T.U. dai responsabili dell'U.T. comunale.

\*\*\*\*\*

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

Abitazione posta al 1° piano:

Nella scheda grafica dell'abitazione del 1° piano manca il piccolo vano ripostiglio posto al piano terra, oltre ai due locali di servizio al piano terrazzo ed al lastrico solare di pertinenza esclusiva.

Locale deposito al piano terra:

Nella scheda grafica catastale attualmente risultante agli atti viene erroneamente rappresentato il vano scala del civico n.2.

\*\*\*\*\*

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

Dal confronto delle planimetrie catastali con la situazione reale riscontrata sul posto si rileva quanto segue:

1. Abitazione al 1° piano

Premesso che l'attuale scheda grafica non riporta le superfici di pertinenza dell'immobile, così come già precisato nella risposta al precedente quesito, dal confronto tra la pianta depositata in atti con lo stato di fatto si riscontra quanto segue:

- Diversa distribuzione interna dei vani;
- Discostamento di leggera entità dell'effettiva lunghezza dei due balconi.

2. Locale deposito al piano terra:

Il locale non è stato correttamente accatastato. La scheda grafica attualmente in atti anziché riprodurre la planimetria del locale riporta erroneamente la pianta del vano scala corrispondente al civico n.2.

Per quanto sopra le schede grafiche catastali di entrambi i due cespiti necessitano di essere aggiornate.

Considerato che sarà necessario allestire anche l'elaborato planimetrico (attualmente mancante), il costo per la regolarizzazione catastale comprensivo di spese ed oneri accessori viene stimato in € 700,00 per ciascun cespite.

\*\*\*\*\*

- QUESITO N. 11/c): *"accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data ..."*

L' edificio condominiale che ospita i due immobili staggiati è stato edificato in epoche differenti, come risulta dai titoli autorizzativi edilizio-urbanistici rilasciati dal Comune (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 ..."*

Fermo restando quanto meglio precisato nella risposta al quesito successivo, l'edificio che comprende nel suo insieme le due u.i.

staggite è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizio-urbanistiche vigenti all'epoca della sua costruzione.

\*\*\*\*\*

- QUESITO N. 11/e): *"descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria ..."*
- per l'abitazione del 1° piano

Sorvolando su aspetti marginali quali le modeste differenze di lunghezza dei balconi, probabilmente dovute ad una svista nella rappresentazione grafica della pianta allegata alla C.E. in sanatoria, risulta che successivamente al rilascio della predetta C.E. sono stati effettuati interventi edilizi all'interno dell'abitazione che hanno modificato l'impianto distributivo dei vani, in assenza di titoli abilitativi.

Inoltre i due locali di servizio (stenditoi-lavatoi) al piano 2° che costituiscono pertinenze esclusive dell'abitazione al 1° piano sono stati realizzati in totale assenza di titoli autorizzativi.

- per il locale deposito al piano terra

Non sono state rilevate opere abusive per questo cespite, sebbene la pianta del locale risulti appena differente dal progetto allegato alla Licenza edilizia/Nulla Osta n.4 del 10/02/1966 (vedi allegato n.9). Nel merito si rileva che la successiva C.E. Edilizia in sanatoria n.30/96 fra l'elenco dei cespiti regolarizzati include anche un *"Frazionamento di unità immobiliare fabbricato a piano terra ad uso deposito con ingresso da Via San Michele n. 4"*, di conseguenza in mancanza di altra documentazione

che possa fornire prova contraria, tale dicitura deve ritenersi sufficiente a sanare anche l'aspetto che riguarda la difformità che si riferisce alla sagoma del suddetto locale al piano terra.

#### CONCLUSIONI

- per l'abitazione del 1° piano:

Con riferimento ai vani di servizio realizzati sul terrazzo in assenza di titoli autorizzativi, per i quali si ipotizza un'epoca di costruzione successiva al rilascio della C.E. in sanatoria n.30/1996, può trovare applicazione quanto disposto dall'art. 58 del Regolamento Edilizio che accompagna il P.R.G. attualmente vigente nel Comune di Stornarella, approvato con delibera G.R. n.1737/81, secondo cui dal computo del volume costruibile sono esclusi: "omissis ... I volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla copertura (piana, a falda e mista) dello stesso, quali: torrino ascensore, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, **stenditoio-lavatoio purché quest'ultimo non occupi più di 1/3 della superficie sottostante, e non abbia altezza utile superiore a mt 2,50"**. Nel caso di specie la superficie dei due vani sul terrazzo (con destinazione d'uso assimilabile a quella degli "stenditoi-lavatoi") supera per circa 2 mq la terza parte della superficie sottostante, per cui sarà sufficiente arretrare la tramezzatura del vano n.2 di soli 50 cm per rientrare nel campo di applicazione del predetto articolo del Regolamento Edilizio, visto che l'altezza dei due vani misura mt 2,30.

**Per quanto sopra risultando soddisfatto il requisito della c.d. doppia conformità** (intervento realizzato in conformità della disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia all'attualità) **si ritiene che gli abusi** di cui sopra, ivi compreso le variazioni apportate all'impianto distributivo dei vani ed al piccolo vano ripostiglio ricavato nel vano scala **possano essere regolarizzati con una S.C.I.A. in sanatoria**, applicando le sanzioni previste dall' art. 37 del D.P.R. 380/2001. Ai fini della quantificazione economica degli oneri per la regolarizzazione urbanistica si considera un costo totale, comprensivo di spese tecniche, sanzioni (queste ultime dell'ammontare presunto di € 516,00) ed oneri accessori<sup>9</sup>, pari ad € 2.800,00=

- per il locale di Cat. C/2 al piano terra:

Dato che non è stato possibile reperire altra documentazione c/o gli uffici dell'U.T. comunale per i motivi già espressi in precedenza, manca ad esempio la licenza edilizia n. 89 del 17.7.76 relativa alla costruzione del piano terra ad uso deposito a cui fa riferimento la C.E. Edilizia in sanatoria n.30/96, tenuto conto del fatto che quest'ultimo titolo abilitativo fa espresso riferimento al frazionamento del piano terra ad uso deposito con ingresso da Via San Michele n. 4, si ritiene che la U.I. in questione possa considerarsi regolarizzata sotto il profilo urbanistico dal titolo innanzi citato.

---

<sup>9</sup> Questi ultimi comprendenti anche le opere edilizie necessarie a realizzare l'arretramento della tramezzatura del vano n.2 sul terrazzo.

\*\*\*\*\*

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

La proprietà del suolo su cui insistono i beni pignorati 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 ..."

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 i due cespiti staggiti, con l'indicazione del valore a base d'asta del lotto costituito ed ogni altro elemento ritenuto utile.

##### **LOTTO A - (VALORE A BASE D'ASTA: € 114.500,00)**

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

**Appartamento sito nel Comune di Stornarella (FG) alla 1^ trav. di via Federico Confalonieri, attuale via S. Michele n.2 - piano 1**

Ubicazione: Via S. Michele n.2, già 1^ traversa a sx di via F. Confalonieri - primo piano.

Consistenza: l'immobile consta di 5,5 vani catastali per una superficie lorda di mq 131,59 compreso balconi. Il cespite si

completa di pertinenze al piano terrazzo rappresentate da due locali di sgombero e dalla superficie del lastrico solare di copertura dello stabile, nonché da un piccolo vano ripostiglio/deposito ubicato nel vano scala al piano terra.

Confini: l'immobile è ubicato al 1° piano e si affaccia a nord su via San Michele, a ovest su via F. Confalonieri e nelle restanti direzioni cardinali confina con altre unità immobiliari facenti parte di altri edifici.

Dati Catastali: la u.i. è censita in catasto Fabbricati al foglio 8, p.lla 1146 sub 3, cat. A/3.

Proprietari attuali: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]: Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Titolo di provenienza: Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Foggia del 05/01/2009, Repertorio n.8, trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 02/02/2009 ai nn. 2734 R.G. e 2080 R.P., da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED].

Stato di occupazione: l'immobile risulta attualmente occupato da terzi per uso abitazione, con contratto di affitto registrato all'U.R. di Cerignola (FG) in data 21 marzo 2018, scaduto il 31/03/2022.

Regolarità edilizio-urbanistica: L'immobile è stato edificato successivamente al 01/09/1967 in assenza di titolo autorizzativo ed è stato successivamente regolarizzato con il rilascio della C.E. in sanatoria n. 30 del 14/03/1996, ad eccezione dei due

locali di servizio al piano 2°, di pertinenza esclusiva del cespite, realizzati successivamente. Per quanto si è potuto accertare, quanto in concreto realizzato può ritenersi conforme alle norme edilizie vigenti all'epoca della costruzione. I due locali di servizio realizzati abusivamente al 2° piano e non compresi nella C.E. in sanatoria n. 30 del 14/03/1996 perché edificati solo successivamente al rilascio del predetto titolo, possono essere sanati ai sensi degli art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. in quanto gli stessi soddisfano il principio della c.d. doppia conformità. Il costo della sanatoria urbanistica, che comprende anche la regolarizzazione dell'abuso costituito dalla realizzazione del diverso impianto distributivo dei vani interni e dal piccolo ripostiglio ricavato nel sotto-rampa del vano scala a p. terra, viene stimato in € 2.800,00= comprensivo di spese tecniche, oneri accessori e sanzioni.

Conformità catastale: Quanto rappresentato nella pianta catastale dell'abitazione non è esattamente conforme allo stato di fatto attuale, pertanto la relativa scheda grafica va aggiornata aggiungendo anche i locali di servizio del 2° piano ed il terrazzo di pertinenza esclusiva dell'immobile. Il costo stimato per la regolarizzazione catastale ammonta ad € 700,00= comprensivo di spese ed oneri accessori.

Abitabilità/usabilità: Agli atti dell'U.T.C. non risulta il rilascio del certificato di abitabilità/usabilità.

Valore del bene a base d'asta: Il valore del bene è stato stimato in € 114.500,00= per la piena proprietà e per la quota di 1/1, in

esso è compreso anche il piccolo vano ripostiglio ricavato a piano terra nel vano scala e le pertinenze rappresentate dai due locali di servizio sul terrazzo ed il lastrico solare.

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni del lotto<sup>10</sup>:

TRASCRIZIONE del 08/11/2018 - Registro Particolare 17437 Registro Generale 23486; Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 6567 del 19/10/2018; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.(Nota disponibile in formato elettronico).

**LOTTO B - (VALORE A BASE D'ASTA: € 18.000,00)**

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

**Locale deposito sito nel Comune di Stornarella (FG) alla 1<sup>^</sup> trav. di via F. Confalonieri, attuale via S. Michele n.4 - piano T**

Ubicazione: Via San Michele n.4, già 1<sup>^</sup> trav. a sx di via F. Confalonieri - piano T;

Consistenza: l'immobile consta di un solo piccolo vano adibito a ripostiglio/deposito per una superficie catastale di mq 26;

Confini: l'immobile confina a nord con via San Michele, ad ovest con il vano scala del civico n.2 e con altra unità immobiliare facente parte dello stesso edificio e nelle restanti direzioni con altre unità immobiliari appartenenti ad altri edifici.

Dati Catastali: la u.i. è censita in catasto Fabbricati al foglio 8, p.lla 1146 sub 2, cat. C/2.

---

<sup>10</sup>Come da visure effettuate nel corso della I° perizia depositata.

Proprietari attuali: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Titolo di provenienza: decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Foggia del 11/03/2009, Repertorio n.874, trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 09/04/2009 ai nn. 9258 R.G. e 6308 R.P., da [REDACTED]

Stato di occupazione: L'immobile si trova attualmente nella disponibilità del debitore esecutato.

Regolarità edilizio-urbanistica: Regolare.

Conformità catastale: Il locale non è stato correttamente accatastato. Più precisamente mentre da un lato si riscontra la sostanziale corrispondenza dei dati censuari, per contro risulta che la scheda grafica anziché riprodurre la sagoma del locale riporta erroneamente la pianta del vano scala corrispondente al civico n.2.

Abitabilità/usabilità: Agli atti dell'U.T.C. non risulta che sia stato rilasciato il certificato di abitabilità/usabilità.

Valore del bene a base d'asta: Il valore del bene a base d'asta è stato stimato in € 18.000,00= per la piena proprietà e per la quota di 1/1.

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni del lotto<sup>11</sup>:

- o TRASCRIZIONE del 08/11/2018 - Registro Particolare 17437  
 Registro Generale 23486; Pubblico ufficiale UNEP -  
 TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 6567 del 19/10/2018; ATTO  
 ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.  
 (Nota disponibile in formato elettronico).

**TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI STIMATI**

LOTTE	ID. CESPITE	VALORE DEL BENE INTERO	VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA	VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO
<b>A</b>	APPARTAMENTO CAT. A/3 VIA SAN MICHELE N.2, GIA' I° TRAV.DI VIA CONFALONIERI, P. I°/2°- STORNARELLA (FG)	€ 114.500	€ 114.500	<b>€ 114.500</b>
<b>B</b>	VANO RIP./DEPOSITO VIA SAN MICHELE N.4, GIA' I° TRAV.DI VIA CONFALONIERI, PIANO T - STORNARELLA (FG)	€ 18.000	€ 18.000	<b>€ 18.000</b>

§§§

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 TECNICO

Dott. Agronomo Pio Stefano Abate

<sup>11</sup>Come da visure effettuate nel corso della I° perizia depositata.