

TRIBUNALE DI FOGGIA

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 142/2018 R.G.E.I.  
(Unita ai procedimenti n. 299/18 R.G.E.I. e n. 286/2021 R.G.E.I.)

Promossa da



## INDICE DEI CAPITOLI

◆ PREMESSA

◆ RISPOSTE AI QUESITI

### **1.0 QUESITO 1**

1.1 Completezza documenti di cui all'art. 567

1.2 Ricostruzione vicende traslative

1.3 Corrispondenza dei dati catastali

1.4 Sussistenza altre procedure esecutive

1.5 Regime patrimoniale del debitore

### **2.0 QUESITO 2**

2.1 Identificazione dei beni

2.2 Esatta individuazione dei beni

### **3.0 QUESITO 3**

3.1 Descrizione analitica dei beni

### **4.0 QUESITO 4**

4.1 Stima dei beni

4.2 Specificazione delle superfici rilevate

### **5.0 QUESITO 5**

5.1. Verifica della comoda separabilità

### **6.0 QUESITO 6**

6.1. Individuazione e descrizione del lotto

### **7.0 QUESITO 7**

7.1. Stato di possesso dei beni

### **8.0 QUESITO 8**

8.1. Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

### **9.0 QUESITO 9**

9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

**10. QUESITO 10**

10. Regolarità edilizia e urbanistica dei beni

10.2 Dichiarazione di agibilità

10.3 Regolarità catastale

**11.0 QUESITO 11**

11.1 Attestato di prestazione energetica

**12.0 CONCLUSIONI** – Scheda di sintesi

***ALLEGATI***

*1 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA*

*2 - FASCICOLO DEGLI ALLEGATI*

**TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **142/2018** R.G.E.I.  
Promossa da

**PREMESSA**

Con provvedimento di nomina del 05 ottobre 2022 il G.E.

incaricava il sottoscritto, \_\_\_\_\_, iscritto all'Ordine degli  
Architetti, dei Paesaggisti, dei Conservatori e dei Pianificatori della Provincia di  
Foggia

C.T.U. nella procedura esecutiva n. 142/2018 R.G.E.I. promossa da \_\_\_\_\_.

In data 16.11.2022, il sottoscritto compariva innanzi al Giudice dell'Esecuzione  
\_\_\_\_\_ e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e aver prestato il  
giuramento di rito, veniva a conoscenza dei "quesiti", e precisamente:



*“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di stima, proceda l’esperto”:*

- 1) Al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all’art. 567 comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione di pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell’esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;
  - 1) Bis\_ alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relazione alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l’immobile pignorato nel corso del tempo;
    - 1) Ter\_ alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nelle note di trascrizione, specificando \_ per il caso in cui non riportino dati catastali non più attuali \_ se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, trascrizione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell’immobile;
      - 1) Quater\_ alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile relazionando al G.E, in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;
        - 1) Quinquies\_ alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal scopo producendo l’estratto dell’atto di matrimoni (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.
  - 2) All’identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali,



indicandone tipologia, ubicazione, accessi confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

- 2) Bis\_ alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento mediante la sovrapposizione della orto foto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od orto foto reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od orto foto per la localizzazione del bene staggito.
- 3) Alla analitica descrizione dei beni, mediante l'allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne , lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro corrispondenza D.M.37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.
- 4) Alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e complessivo, esponendo analiticamente di adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando adeguamenti in materia distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato dei possesso, i vincoli e di oneri giuridici non eliminabili del corso del procedimento esecutivo , nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica dove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
- 4 Bis\_ alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati



- dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, fino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile.
- 5) Alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al patto che detta quota sia venduta da sola.
  - 6) Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.
  - 7) Alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato ICI / IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata , data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma C.C.; ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni.
  - 8) All'accertamento dell'esistenza delle eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivati da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico/artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (usufrutto, abitazione, servitù, ecc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità, alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.
  - 9) All'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di



natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dall'acquirente.

- 10) Alla verifica delle regolarità edilizie e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5000 mq, anche se pertinenze di fabbricati.
- 11) Alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E., ai sensi dell'art.56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato della prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione ai cespiti per i quali è necessaria.

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

- a) Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico, ed a quantificare i costi occorrenti;
- b) Verificare la conformità di quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere e i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- c) Accertare se siano stati costruiti prima del 1/09/1967, ovvero, successivamente a tale data, indicandone gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo, (le eventuali varianti), ovvero delle concessioni in sanatoria, eventualmente rilasciate dalla competente autorità amministrativa;
- d) Verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la



coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

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

f) Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se sia stata completata dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

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

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

12) Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1\_ quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare



l'apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari, della provincia di Foggia ovvero ad altro Istituto Autonomo prima che sia disposta la vendita;

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio e particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, il numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta precisando diritto e quota.



---

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Eseguite le relative indagini catastali e rilevati successivamente i dati e gli elementi necessari per lo svolgimento dell'incarico peritale, verificati i luoghi interessati dalla procedura di espropriazione, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, riportando in essa le relative risultanze e conclusioni.

### **L'atto di pignoramento immobiliare**

Con atto di pignoramento immobiliare

notificato ex art. 140 cpc in data 21.02.2018, da

Tribunale di Foggia, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Sezione staccata di

- 1. Locale ad uso abitazione sito nel Comune di Torremaggiore (FG), censito in Catasto Fabbricati di Torremaggiore (Fg) al Foglio 42, p.IIa 199, sub 4, cat. A/3, quota proprietà per ½ in regime di comunione dei beni.*
- 2. Locale ad uso stalle, scuderie, rimesse e autorimesse sito nel Comune di Torremaggiore (FG), censito in Catasto Fabbricati di Torremaggiore (Fg) al Foglio 42, p.IIa 199, sub 9, cat. C/6, quota*



---

*proprietà per ½ in regime di comunione dei beni.*

esecuzione forzata i beni insistenti nel Comune di Torremaggiore (FG), di proprietà e precisamente:

- 1. Proprietà per ½ in regime di comunione del bene immobile in Torremaggiore (Fg) alla via Gorizia n. 42 - piano T int. 1 – foglio 42, p.lla 199, sub. 4, cat A/3, classe 4, vani 6, rendita € 511,29, partita 1007496;*
- 2. Proprietà per ½ in regime di comunione del bene immobile in Torremaggiore (Fg) alla via Gorizia piano S1, int. 5, foglio 42, p.lla 199, sub. 9, cat. C/6, classe 3, consistenza 51 mq, rendita € 205,45*

unitamente a frutti, accessori e pertinenze degli stessi, niente escluso.

I testé citati due atti di pignoramento e relativi giudizi promossi in danno di

sono relativi ai medesimi beni immobili, pertanto, con provvedimento del 22.01.2020 del Presidente della Terza Sezione Civile, veniva designato il \_\_\_\_\_ per l'adozione dei provvedimenti opportuni (*In*

il quale,



---

per l'effetto, con provvedimento reso in data 25.02.2020 (*In atti –*

nella citata procedura al fine di procedere alla stima del compendio pignorato, ed a tanto il predetto perito provvedeva, con il deposito in data 09.07.2020, della relazione di stima e suoi allegati.

Ad istanza dell \_\_\_\_\_ per il creditore procedente

\_\_\_\_\_, il Giudice dell'esecuzione, con provvedimento reso al verbale di udienza del 16.06.2021 (*In atti – verbale di udienza del 16.06.2021*), autorizzava l'estensione del pignoramento nei confronti

\_\_\_\_\_ ed a tanto vi provvedeva la \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con atto notificato il 24.07.2021 (*In atti – atto di pignoramento notificato il 24.07.2021 a \_\_\_\_\_*

incardinato al n. \_\_\_\_\_

- Tribunale di Foggia,

trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Sezione staccata di Lucera in data \_\_\_\_\_

A seguito di ciò, l' \_\_\_\_\_ con istanza del 05.11.2021, domandava ed otteneva la riunione del procedimento n. \_\_\_\_\_

Conclusa la formalità di cui sopra, con provvedimento reso al verbale di udienza del 04.05.2022 (*In atti – verbale di udienza del 04.05.2022*), il Giudice, alla luce dell'avvenuta estensione del pignoramento nei confronti di \_\_\_\_\_ e per tutte le ragioni riportate agli atti e verbali di udienza, in data 05.10.2022,



nominava il sottoscritto CTU, che provvedeva a prestare il giuramento di rito in data 16.11.2022, giusta verbale contenente anche i quesiti (*All. 1 – Verbale di giuramento con elencazione dei quesiti*).

### Localizzazione del compendio oggetto di stima

|             |                   |             |  |
|-------------|-------------------|-------------|--|
| Regione     | PUGLIA            |             |  |
| Provincia   | FOGGIA            |             |  |
| Comune      | TORREMAGGIORE     |             |  |
| Indirizzo   | Via Gorizia n. 42 |             |  |
| Latitudine  | 41°41'36"N        | 41,693266°N |  |
| Longitudine | 15°17'11"E        | 15,286505°E |  |



Immobile via Gorizia n. 42 – 71017 Torremaggiore (FG)



---

## **SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI - Cronistoria**

Premesso che con nota a mezzo pec in data 17.01.2023, il sottoscritto invitava  
rappresentanti e difensori  
rispettivamente della

in qualità di debitore esecutato, e

legale, ad assistere alle operazioni peritali, fissate per il giorno 26.01.2023 c.a.  
alle ore 10:00, con incontro presso gli immobili oggetto dell'esecuzione in via  
Gorizia n. 42 in Torremaggiore (Fg) – *(All. 2 - comunicazione di inizio operazioni  
peritali del 17.01.2023)*.

In data 24.01.2023, contattava telefonicamente il  
sottoscritto CTU per chiedere un posticipo orario dell'inizio delle operazioni  
peritali, stante un oggettivo impedimento degli esecutati a presenziare. A tal  
punto, si stabiliva di comune accordo, di dare inizio alle operazioni peritali alle  
ore 16,00 della stessa data del 26.01.2023. Di ciò, venivano informati anche i  
procuratori dei creditori procedenti, mediante nota pec del 25.01.2023 *(All. 3 –  
Comunicazione pec di posticipo orario inizio operazioni peritali*

In data 26.01.2023, presso i luoghi prefissati, erano presenti i



Alle ore 16:00 si dava inizio alle operazioni peritali.

Dopo aver dato lettura del mandato e aver fatto una ricognizione generale dei luoghi, alla presenza degli intervenuti, si è proceduto ad un'accurata ispezione dei beni, al dettagliato rilievo fotografico, nonché al rilievo metrico dell'immobile per la successiva restituzione grafica.

Alle ore 17,45 dello stesso giorno, dopo la stesura e la lettura del verbale di sopralluogo, si chiudevano le operazioni peritali; il tutto è riportato nel verbale allegato alla presente relazione. Le parti non nominavano propri consulenti *(All.4 - Verbale operazioni peritali del 26.01.2023)*.

Inoltre, all'atto del sopralluogo, il sottoscritto acquisiva dalla parte debitrice l'atto di provenienza.

Il sottoscritto, inoltre, eseguiva indagini presso:

- l'Ufficio Tecnico del Comune di TORREMAGGIORE (FG);
- l'Ufficio Stato Civile del Comune di TORREMAGGIORE (FG);
- Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia – Territorio Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio Territoriale di San Severo.



## DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

### > presso l' **Agenzia del Territorio di Foggia**

- ispezione ipotecaria elenco formalità
- visura catastale storica per immobile aggiornata
- planimetria catastale

### > presso l' **Ufficio Tecnico del Comune di TORREMAGGIORE**

- Istanza richiesta approvazione progetto di lottizzazione prot. 8359 del 01/06/1981;
- Copia elaborato descrittivo "*Relazione Tecnica*";
- Copia elaborato grafico "*Planimetria di insieme con la situazione dei luoghi Scala 1:500*";
- Copia elaborato grafico "*Piante prospetti e sezioni delle palazzine "A" e "B" Scala 1:100*";
- Istanza di richiesta concessione prot. 18540 del 01/12/1981 per realizzare il programma edilizio in Torremaggiore come da documentazione allegata alla domanda presentata il 01/06/1981 con prot. 8353;
- Stralcio planimetrico del vigente PRG con l'indicazione della zona di completamento ubicata lungo via Gorizia;
- Nota del Comune di Torremaggiore prot. 9019 del 20/05/1982, comunicazione parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale in merito al progetto di costruzione di fabbricati per civile abitazione in via Gorizia;
- Copia **Concessione Edilizia n. 43 del 02/06/1982 prot. 18540**;
- Copia **Autorizzazione Ufficio Genio Civile di Foggia in data 05/06/1982 prot. 16781/3** all'esecuzione dei lavori di costruzione di n. 3 palazzine A-B-C



composte da seminterrato, 1° e 2° piano nella zona B di completamento del PRG;

- Nota Comunicazione inizio lavori del 09/06/1982;
- Dichiarazione di conformità alla Legge n. 373 del 30/04/1976 emessa della Direzione Lavori dell'impianto di riscaldamento installato nelle palazzine "A", "B" e "C" costruite in via Gorizia:

- *Relazione di calcolo;*
- *Allegato A;*
- *Progetto impianto di riscaldamento per n. 8 appartamenti (palazzine A e B con impianti autonomi) – 29/03/1983;*

- Istanza del 25/06/1983 di richiesta approvazione di variante relativa a distribuzione interna degli appartamenti prot. 11982 del 02/07/1983:

- *Copie complete delle piantine catastali scala 1:200 con le varianti eseguite;*

- Copia **Concessione Edilizia n. 43/A del 17/10/1983** prot. 11982 relativa ai lavori di variante per la distribuzione interna di n. 3 palazzine A-B-C per complessivi 16 appartamenti Zona "B" del PRG;

- Certificato di conformità del 001/05/1983 prot. 18173/3 rilasciato dall'**Ufficio Genio Civile di Foggia** ai sensi dell'art.28 della Legge 02/02/1974 n. 64;

- Certificato di ultimazione lavori del 21/10/1983 e successiva dichiarazione del 24/10/1983 da parte del Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale di effettiva ultimazione lavori;

- **Autorizzazione di abitabilità del 07/11/1983 prot. 18613 prat. 2813;**

➤ **presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di TORREMAGGIORE**



- Estratto dell'atto di matrimonio
  
- **presso l'Ufficio Tributi del Comune di TORREMAGGIORE**
  - Certificazione titolarità intestazione tributi locali
  
- **presso l'Agenzia delle Entrate**
  - Certificazione stato di possesso



## **RISPOSTA AI QUESITI**

### **1.0 QUESITO 1**

#### **1.1 *Completezza documenti di cui all'art. 567***

Dallo studio della documentazione relativa agli atti prodotti dai creditori precedenti, e di quelli prodotti dal precedente perito, il sottoscritto accertava che detta documentazione è completa, riguarda i beni pignorati, ed è relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei vent'anni precedenti i pignoramenti.

Dalle verifiche eseguite, i beni pignorati sono di esclusiva proprietà del debitore

- 1. Locale ad uso abitazione con area di pertinenza sito nel Comune di Torremaggiore (FG) alla via Gorizia n. 42/A, censito in Catasto Fabbricati di Torremaggiore (Fg) al Foglio 42, p.lla 199, sub 4, piano T, interno 1, cat. A/3, vani 6, Rendita € 511,29, superficie catastale totale mq 137 totale (escluse aree scoperte mq 120)*
- 2. Locale ad uso box auto sito nel Comune di Torremaggiore (FG) alla via Gorizia, censito in Catasto Fabbricati di Torremaggiore (Fg) al Foglio 42, p.lla 199, sub 9, piano S1, interno 5, cat. C/6, cl. 3, Rendita € 205,45, consistenza mq 51, superficie catastale totale mq 53 in*

#### **1.2 *Ricostruzione vicende traslative***

I predetti beni oggetto di esecuzione, risultano essere pervenuti ai \_\_\_\_\_ per acquisto fattone in regime di comunione legale, con atto a rogito \_\_\_\_\_, in data 11.09.2003, repertorio n. 117151 (*All. 5 – Atto di compravendita*), trascritto a Lucera il 23.09.2003 ai numeri 8893/7393, dal



---

al quale gli immobili stessi pervenivano per acquisto fattone con atto a rogito i, repertorio n. 28030, trascritto a Lucera il 02.03.1996 ai numeri 1382/1125. Risulta, altresì, che nel ventennio antecedente, e precisamente dal 27.08.2001 al 27.08.2021, gli immobili sopra descritti non sono stati oggetto di alcuna formalità pregiudizievole, ad eccezione per l'ipoteca volontaria a concessione di

In sintesi, alla luce dell'avvenuta estensione del pignoramento eseguito con atto notificato il 24.07.2021, incardinato al Foggia, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Sezione staccata di Lucera in data 27.08.2021, sotto i nn.7950 del Reg. Gen. e al n. 6736 del Reg. Part., e riunito al presente procedimento n. 142/2018 R.G.E.I. del 27.08.2021, e dall'esame della documentazione integrativa riversata al presente procedimento a seguito della citata riunione, si evince quanto segue:

**TRASCRIZIONE del 02/03/1996** – Registro Particolare 1125 Registro Generale 1382 Pubblico ufficiale Repertorio 28030 del 28/02/1996 ATTO TRA VIVI –COMPRAVENDITA.

**ISCRIZIONE del 02/03/1996** – Registro Particolare 121 Registro Generale 1383 Pubblico ufficiale Repertorio 28031 del 28/02/1996 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Annotazione n 797 del 12 Dicembre 2003 cancellazione totale.

**TRASCRIZIONE del 23/09/2003** – Registro Particolare 7393 Registro Generale 8893 Pubblico ufficiale Repertorio 117151 del 11 Settembre 2003 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

**ISCRIZIONE del 23/09/2003**– Registro Particolare 944 Registro Generale 8894 Pubblico ufficiale Repertorio 117152 del 11/09/2003 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

**TRASCRIZIONE del 13/04/2018** – Registro Particolare 2608 Registro Generale 3197 Pubblico ufficiale giudiziario del tribunale di Foggia Repertorio 1158 del 23 Febbraio 2018 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE-VERBALE DI



PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**TRASCRIZIONE del 21/06/2018** – Registro Particolare 4312 Registro Generale 5263 Pubblico ufficiale tribunale di Foggia Repertorio 3229 del 01 Giugno 2018  
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**TRASCRIZIONE del 27/08/2021** – Registro Particolare 6736 Registro Generale 7950 Pubblico ufficiale tribunale di Foggia Repertorio 3169 del 24 luglio 2021  
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Non risultano esserci state variazioni catastali nel corso del tempo.

### ***1.3 Corrispondenza dei dati catastali***

I dati catastali dell'immobile, risultanti dalla visura catastale estratta in data 02.02.2023 (*All. 6 – visura catastale e planimetrica del 02.02.2023*), corrispondono a quelli riportati sia negli atti di pignoramento notificati

relative note di trascrizione.

Pertanto in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, i dati catastali degli immobili oggetto della presente relazione, corrispondono con quelli riportati negli atti di pignoramento e nelle relative note di trascrizione.

### ***1.4 Sussistenza di altre procedure esecutive***

Il sottoscritto, dopo aver effettuato l'accesso presso il "front office" dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia, eseguito in data 08.02.2023, ha ottenuto certezza che ad oggi non sussistono altre procedure espropriative sugli immobili oggetto di stima.

### ***1.5 Regime patrimoniale degli esecutati***

Nel 2021 veniva estesa la presente procedura anche nei confronti di

pertanto, si è proceduto all'accertamento attuale del regime patrimoniale degli



*estratto dell'atto di matrimonio*), evidenziando, altresì, che non vi sono annotazioni di alcun genere a margine dello stesso.

## **2.0 QUESITO 2**

### ***2.1 Identificazione dei beni***

Il sottoscritto avendo effettuato i dovuti accertamenti, dall'ispezione dei luoghi, e dallo studio della documentazione in atti, può certamente affermare che i beni pignorati sono costituiti da:

*1. Locale ad uso abitazione con area di pertinenza sito nel Comune di Torremaggiore (FG) alla via Gorizia n. 42/A, censito in Catasto Fabbricati di Torremaggiore (Fg) al Foglio 42, p.lla 199, sub 4, piano T, interno 1, cat. A/3, vani 6, Rendita € 511,29, superficie catastale totale mq 137 totale (escluse aree scoperte mq 120) in*

*2. Locale ad uso box auto sito nel Comune di Torremaggiore (FG) alla via Gorizia, censito in Catasto Fabbricati di Torremaggiore (Fg) al Foglio 42, p.lla 199, sub 9, piano S1, interno 5, cat. C/6, cl. 3, Rendita € 205,45, consistenza mq 51, superficie catastale totale mq 53 in*

### **Tipologia**

Edificio a schiera bifamigliare, con accessi indipendenti.

### **Ubicazione**



Con lo sviluppo attuale del centro abitato a nord ovest del territorio, i beni pignorati possono essere considerati oggi, ubicati in zona semi periferica del Comune di Torremaggiore (Fg), siti in Via Gorizia n. 42/A.

### **Accessi**

L'immobile ha ingresso al civico n. 42/A della stradina privata di Via Gorizia, mentre al box si accede dalla stessa strada privata, tramite rampa ed area di manovra comune.

### **Confini**

L'immobile confina con stradina privata di accesso da via Gorizia, proprietà \_\_\_\_\_ e proprietà \_\_\_\_\_, salvo altri.

### ***2.2 Esatta individuazione dei beni***

Sovrapponendo la mappa catastale e l'ortofoto dell'area di riferimento, si evince la corrispondenza e l'esatta individuazione dei beni sottoposti ad esecuzione.

Si rimanda all'allegato (*All. 8 – Sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale*).

## **3.0 QUESITO 3**

### ***3.1 Descrizione analitica dei beni***

Il complesso residenziale sito nel comparto della zona B di completamento del vigente PRG del Comune di Torremaggiore (FG), è costituito da tre corpi di fabbrica denominanti A, B e C. Il compendio pignorato fa parte della palazzina "A" che si compone di quattro appartamenti di tipo residenziale con ingresso indipendente (due al piano rialzato e due al primo piano) e quattro box auto siti



tutti al piano semi interrato.

L'alloggio oggetto di stima, identificato al civico n. 42/A, int. 1 (*All. 9 - Planimetria appartamento*), risulta ubicato al piano rialzato dell'edificio; all'appartamento si accede attraverso un primo ingresso esterno dotato di cancello basso in metallo, attraversando il corridoio esterno, che per tutta la sua estensione risulta scoperto, e che dal predetto cancello si estende fino alla scalinata esterna composta da n. 5 gradini. Superata la scala esterna ed altro cancello basso in metallo, si accede, mediante un pianerottolo/balcone, al relativo portoncino d'ingresso in legno, che conduce all'appartamento. (*Documentazione fotografica: foto n. 1*)

L'appartamento distinto al civico n. 42/A, risulta costituito da n. 4 vani più accessori ovvero, n. 2 bagni, ripostiglio, disimpegno e cucinino, ha una altezza netta interna pari a mt. 2,73. Risulta dotato di un ampio balcone di superficie netta pari circa a 11,15 mq, che funge anche da pianerottolo per l'accesso all'appartamento; esso si affaccia sull'ingresso dello stabile, e vi si accede sia dall'esterno, e sia dal vano soggiorno tramite una porta finestra (*Documentazione fotografica: foto n. 2*). Vi è altro balcone prospiciente la camera da letto, posto sul lato opposto all'ingresso dell'appartamento, dal quale, tramite una scalinata esterna, si accede ad area di pertinenza. A tal proposito, il sottoscritto fa presente che stante la rottura dell'infisso della predetta camera da letto, non è stato possibile eseguire i rilievi metrici né del balcone, né dell'area di pertinenza, con la specificazione che l'eventuale accesso in altre modalità non è stato possibile in quanto l'area in questione, è delimitata da altra proprietà. Ad ogni modo, il sottoscritto ha proceduto alla



stima delle superfici inibite all'accesso, in base a quanto rilevato dal precedente perito e dai documenti estratti dall'UTC del Comune di Torremaggiore, dalle planimetrie catastali, e dai documenti depositati agli atti.

Dal lato ingresso all'appartamento, e per tutta la facciata laterale, si estende ampia area scoperta di circa 100,00 mq, su cui si affaccia, sul lato ingresso, il soggiorno e relativo balcone (*Documentazione fotografica: foto n. 3*), e sulla parte laterale, il bagno ed altra camera da letto (*Documentazione fotografica: foto n. 4*). L'area in questione, delimitata da muretto basso, di spessore cm 25, e sovrastante ringhiera metallica è adibita a giardino di pertinenza, confinante con stradina privata di accesso all'appartamento e terreno di altra proprietà.

L'immobile risulta realizzato con struttura portante in c.a., muri divisorii interni in laterizio forati da cm. 8 e malta cementizia; le pareti e le volte trattate con intonaco al civile. Quanto alla tinteggiatura delle pareti e delle volte, in alcune stanze è stata eseguita con idropittura, mentre in altre, con stucco dato a spatola (*Documentazione fotografica: foto n. 5 – 6 - 7*).

Dal vano cucina, si accede al cucinino che risulta essere rivestito in ceramiche. L'immobile è dotato di due bagni, ambedue aventi accesso dal disimpegno della zona notte, piastrellati in ceramica ordinaria, l'uno dotato di lavabo, bidet, water, vasca, e rubinetteria, oltre alla presenza di uno scaldino elettrico per la produzione di acqua calda, e l'altro con lavabo, bidet, water e rubinetteria; le volte sono tinteggiate con idropittura (*Documentazione fotografica: foto n. 8 –9 - 10 -11*).

I restanti vani sono pavimentati con pavimento del tipo ceramica, disposti a cassero regolare nel vano soggiorno e nei bagni (*Documentazione fotografica:*



*foto n. 12), e a nido d'ape diagonale nelle camere (Documentazione fotografica: foto n. 13).*

Le porte interne in legno tamburato con finitura color legno ciliegio chiaro, il tutto in ordinarie condizioni manutentive (*Documentazione fotografica: foto n. 14).*

Le finestre e porte-finestre, sono dotate di infissi in legno e tapparelle in PVC. Tutti gli infissi esterni presenti sono dotati di grate metalliche anti intrusione, per la maggior parte apribili, altre fisse; non vi sono installate le zanzariere, ad eccezione della finestra del cucinino. Gli infissi esterni si trovano in ordinario stato conservativo, mentre per le tapparelle, alcune richiedono un intervento manutentivo (*Documentazione fotografica: foto n. 15).*

Le facciate esterne del fabbricato, cui fa parte l'immobile oggetto di stima, risultano trattate con intonaco graffiato di colore bianco e marrone, si presenta in alcuni punti, decoeso per cause adducibili alla vetustà e alle intemperie. I balconi sono schermati da muretti in cemento intervallati da ringhiera metallica. (*Documentazione fotografica: foto n. 16).*

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo. Nel vano box, è stata riscontrata la presenza di una caldaia a bruciatore alimentata a gasolio (*Documentazione fotografica: foto n. 17*), collegata all'impianto di riscaldamento nell'appartamento, costituito da termosifoni in ghisa; si precisa che non si è provveduto ad attestare l'eventuale funzionamento dell'impianto.

Al piano interrato, al quale si accede sempre dalla strada privata di via Gorizia, dove è pure ubicato l'ingresso dell'appartamento sopra descritto, tramite rampa comune esterna e corsia di manovra, vi è l'autorimessa distinta all'interno 5,



con altezza interpiano di metri 2,85, e dotata di porta basculante metallica (*All. 10 Planimetria Box*). Le murature intonacate, presentano diverse macchie di condensa. Si riscontra la presenza di n. 2 finestre poste nella parte alta della parete, aventi infissi con apertura a vasistas, prospicienti l'area destinata a giardino. I pavimenti sono di tipo commerciale in graniglia di marmo e cemento (*Documentazione fotografica: foto nn. – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 - 25*).

I due immobili descritti, non sono sottoposti ad alcuna forma di amministrazione condominiale e tanto risulta dalle dichiarazioni rese

al verbale di sopralluogo del 26.01.2023, (*All. 4 – verbale di svolgimento operazioni peritali*).

In sintesi:

#### **Caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile:**

##### **1) APPARTAMENTO**

- **Caratteristiche strutturali:**
  - Struttura: portante in c.a.;
  - Copertura piana;
  - Solai del tipo piani orizzontali in laterocemento;
  - Pareti esterne in mattoni forati e tufo trattate con intonaco graffiato di colore bianco e marrone;
  - Pareti interne intonacate e pitturate;
  - Balconi schermati da muretti in cemento intervallati da ringhiera metallica.



- **Caratteristiche distributive:**

La configurazione dell'impianto distributivo e dei vani segue la separazione funzionale della zona notte da quella giorno. Difatti, dall'ingresso a cui si accede nell'ambiente soggiorno, segue zona pranzo e cucinino, mentre la zona notte è costituita da disimpegno camere e bagni.

- **Altezza utile interna**

- H max = 2,73 m

**Finiture e caratteristiche esterne ed interne**

- Pavimenti in ceramica;
  - Pareti intonacate e pitturate;
  - Soffitto intonacato e pitturato;
  - Bagni dotati di:
    - Rivestimenti a parete e a pavimento in piastrelle di ceramica;
    - Sanitari:  
  
Bagno 1: lavabo, water, bidet, doccia e scaldino elettrico acqua calda sanitaria;
  
Bagno 2: lavabo, water e bidet;
- Infissi esterni in legno, dotati di tapparelle in PVC:
- Porte interne in legno;
- Portone d'ingresso in legno.



### **Dotazione impiantistica**

- Impianto elettrico esistente sottotraccia;
- Impianto idrico – fognario esistente sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento presente, dotato di termosifoni in ghisa e di caldaia a bruciatore alimentata a gasolio;
- Per la produzione di acqua calda sanitaria vi è un unico boiler elettrico posto in uno dei due bagni.

L'appartamento non è allacciato al gas metano cittadino, pertanto la cucina è alimentata con bombola a gas GPL.

Per l'impianto di riscaldamento non è stato possibile valutare l'efficienza. Agli atti è stata rinvenuta la documentazione relativa alla Dichiarazione di conformità cui alla Legge n. 373 del 30/04/1976 emessa dalla Direzione Lavori, dell'impianto di riscaldamento installato nelle palazzine "A", "B" e "C" costruite in via Gorizia; l'elaborato progettuale riporta la data del 29/03/1983. Al sottoscritto non è stata consegnata nessuna certificazione di operazione di controllo di efficienza energetica del richiamato impianto ai sensi del DPR 16 aprile 2013, n. 74 e DPR 16 aprile 2013, n. 75.

I costi per l'eventuale adeguamento e certificazione degli impianti restano a carico dell'acquirente e forfettariamente quantificati mediante il coefficiente correttivo "d" (grado tecnologico ed efficienza degli impianti).

### **2) BOX**

- **Caratteristiche strutturali:**
  - Struttura: portante in c.a.;



- Solaio piano orizzontale in travetti di calcestruzzo cementizio armato precompresso, ancorati alle travi, pignatte e getto di calcestruzzo cementizio armato;
  - Pareti esterne muratura in c.a. trattasi di piano seminterrato;
  - Parete interna in mattoni spessore di cm 8 intonacata, con presenza di portone metallico basculante di accesso al garage;
  - Rampa esterna ed area comune di manovra realizzata in cemento;
- **Caratteristiche distributive:**
    - Piano semi interrato box auto distinto all'interno n. 5;
    - L'interno non presenta nessun tramezzo di divisione ambienti.

- **Altezza utile**

- H max = 2,85 m

### **Finiture e caratteristiche esterne e interne**

- Pavimenti di tipo commerciale in graniglia di marmo e cemento;
- Pareti intonacate;
- Soffitto intonacato;
- Infissi esterni in metallo e vetro;

### **Dotazione impiantistica**

- Impianto elettrico a vista canalizzato;



- Impianto idrico a vista canalizzato, presenza di un lavandino e contenitore riserva acqua;
- Impianto caldaia a bruciatore alimentata a gasolio;

**Stato di manutenzione e conservazione degli immobili APPARTAMENTO e BOX:**

Le indagini e le rilevazioni di tipo ottico, basate sul rilievo diretto e fotografico svolte in situ, hanno consentito allo scrivente di poter valutare lo stato complessivo di manutenzione e conservazione dell'immobile come ORDINARIO, in relazione anche all'epoca di costruzione. Si rilevano ammaloramenti alle pareti esterne, in alcuni punti dove si è riscontrata la presenza di intonaco decoeso, macchie interne al box dovute a segni di condensa. Non è stato testato il funzionamento dell'impianto di riscaldamento costituito da termosifoni in ghisa e caldaia a bruciatore posta nel vano garage.

I due immobili descritti, non sono sottoposti ad alcuna forma di amministrazione condominiale, e tanto risulta dalle dichiarazioni rese

al verbale di sopralluogo del 26.01.2023, (*All. 4 – verbale di svolgimento operazioni peritali*).

#### **4.0 QUESITO 4**

##### **4.1 *Stima dei beni***

La valutazione finale del prezzo di vendita dei beni oggetto della presente perizia di stima viene determinato "A corpo", cioè il bene è stato valutato



considerando l'immobile nella sua globalità.

***La stima del più probabile valore di mercato dei cespiti pignorati.***

Diversi sono i parametri che intervengono nella valutazione di un bene.

Risulta utile ricordare che il valore per essere definito di mercato è necessario che rientri nei limiti imposti dalla ferrea legge economica della domanda e dell'offerta.

In altri termini, il valore stimato dovrà coincidere, nei limiti delle inevitabili approssimazioni, con la somma di danaro realizzabile nella libera contrattazione del bene cui il valore stesso si riferisce.

Nel nostro caso, in cui il bene è un immobile urbano, bisogna fare alcune considerazioni.

Si dovrà tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, degli attuali prezzi del mercato corrente di immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto della presente relazione.

In generale per quanto concerne i fabbricati, i ***Fattori Intrinseci*** considerati sono: il grado di esposizione, la grandezza dei locali in rapporto all'uso cui sono destinati, la vetustà, l'estetica, lo stato di conservazione, l'estensione effettiva e gli eventuali interventi edilizi migliorativi intervenuti.

I ***Fattori Estrinseci*** considerati sono invece: la salubrità del luogo, la relativa distanza dal centro cittadino e dai servizi, il grado di urbanizzazione della zona interessata, infine la presenza di servizi pubblici e privati sulla zona.

Alla luce di tutte le considerazioni innanzi svolte, tra i numerosi metodi estimativi adottabili per la ricerca del più probabile valore di mercato, il sottoscritto considera il procedimento di *stima sintetico-comparativo*, a questi bisogna aggiungere o sottrarre il valore derivante dalla valutazione dei fattori intrinseci ed estrinseci.

Tenuto anche conto che l'immobile risulta ubicato in zona "B" di completamento



del vigente PRG, ovvero localizzato in zona semiperiferica dell'abitato, a poche centinaia di metri dal centro città, la cui strada rappresenta uno dei principali snodi della viabilità cittadina, in considerazione del fatto che nell'ultimo ventennio la città di Torremaggiore si è estesa con le costruzioni verso nord-ovest, nuova zona di urbanizzazione denominata "zona San Matteo", generando una nuova periferia; che il grado di urbanizzazione della zona risulta buono, la presenza di servizi, attività private e commerciali. Difatti, la zona dove ricade l'immobile è servita da fermata autobus, Chiesa, casa di riposo, attività commerciali quali bar, alimentari e negozi di vario genere.

Pertanto, dalle ricerche di mercato locale da me esperite ed ogni altro accertamento ritenuto utile, è emerso il valore venale degli immobili oggetto di stima riferito all'attualità ed al livello di commerciabilità considerato "buono" in virtù dei Fattori Intrinseci ed Estrinseci sopra descritti.

Il valore di seguito indicato è stato ricavato tenendo conto delle ultime compravendite effettuate in zona, delle ricerche seguite sulla "Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari" condotte dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (OMI), il quale riporta i prezzi unitari in funzione della superficie lorda, dell'ubicazione e dello stato di conservazione dell'immobile, delle Agenzie Immobiliari e Mediatori operanti nel Comune di Torremaggiore.

In sintesi da una attenta analisi del panorama immobiliare presente nel territorio del Comune in cui insistono gli immobili, è emerso che per immobili analoghi a quelli oggetto di stima, i prezzi di mercato, sulla scorta delle vendite effettuate di fatto, per le abitazioni civili sono compresi fra i seguenti valori minimi e massimi: min Euro 750,00 al mq - max Euro 1000,00 al mq, al lordo delle murature di pertinenza; mentre per i locali Box sono compresi fra i seguenti valori minimi e massimi: min Euro 500,00 al mq - max Euro 700,00 al mq, al lordo delle murature di pertinenza.

Traducendo in formula:



$$V = V_m \times S_c \times K$$

dove:

- V è il valore di stima più probabile,
- V<sub>m</sub> è il valore di mercato unitario più probabile,
- S<sub>c</sub> la superficie commerciale dell'immobile
- K il parametro funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare.

Tutto ciò premesso, dagli accertamenti ed indagini espletate, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'esposizione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, il grado di pregio e conservazione dello stabile, ne consegue che il più probabile prezzo unitario di mercato è di:

**LOTTO UNICO costituito da:**

- **Appartamento** (Foglio 42 - P.Ila 199 – sub. 4) **€/mq 950,00**
- **Box** (Foglio 42 - P.Ila 199 – sub. 9) **€/mq 600,00**

Per quanto riguarda il parametro K viene univocamente individuato sulla base di coefficienti incrementativi o decrementativi come media aritmetica dei coefficienti di seguito elencati:

- Il Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia dotato di ascensore oppure no; trattasi di edificio senza ascensore con le unità immobiliari poste a piano rialzato accessibile mediante la scala composta da n. 5 gradini attraverso il giardino, e garage posto nel piano seminterrato raggiungibile dall'esterno mediante rampa, si adotta un coefficiente pari a..... 0,90;
- Il Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità



- immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile (immobile realizzato nel 1983); ..... 0,90;
- Coefficienti di qualità relativi al livello delle rifiniture ed al grado tecnologico (dotazione impiantistica, finiture e loro qualità); ..... 0,90;
  - Coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile. (v. par. QUESITO 7);  
immobile attualmente libero ..... 1,00;
  - Coefficienti di luminosità considerato luminoso (soleggiatura diretta presente in buona parte della giornata) ..... 1,05;

Pertanto il valore di K, sostituendo i valori calcolati dei coefficienti, sarà dato da:

$$K = (0,90+0,90+0,90+1,00+1,05)/5 = 0,95$$

Applicando i relativi coefficienti di stima si ottiene la superficie commerciale dell'intero lotto di circa 174,70 mq, compreso di balconi, giardino e box, così come indicato nella tabella di seguito:

| Foglio | Particella | Sub. | Piano | Categ. | Classe | Cons. vani | Rendita  | Indirizzo                    |
|--------|------------|------|-------|--------|--------|------------|----------|------------------------------|
| 42     | 199        | 4    | P.T.  | A/3    | 4      | 6          | € 511,29 | Via Gorizia n. 42/A – Int. 1 |
| 42     | 199        | 9    | S1    | C/6    | 3      |            | € 205,45 | Via Gorizia Int. 5           |

| Destinazione        | Sup. lorda (mq) |
|---------------------|-----------------|
| Soggiorno           | 28,90           |
| Pranzo              | 17,60           |
| Cucinino (K)        | 11,45           |
| Disimpegno          | 4,80            |
| Bagno               | 5,50            |
| Ripostiglio         | 1,20            |
| Camera              | 23,90           |
| Bagno               | 6,50            |
| Camera              | 20,40           |
| <b>Appartamento</b> | <b>120,25</b>   |



| Destinazione              | Sup. lorda (mq) | coeff. di stima | Sup. commerciale (mq) | Valutazione (€/mq) | Valore senza abbattimenti | Coeff. Correttivo K (a) | Valore abbattuto    |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|--------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------|
| <b>Appartamento</b>       | <b>120,25</b>   | 100%            | <b>120,25</b>         | 950,00 €           | <b>114.237,50 €</b>       | 95%                     | <b>108.525,63 €</b> |
| Balcone 1                 | 12,50           | 25%             | 3,125                 |                    |                           |                         |                     |
| Balcone 2                 | 6,20            | 25%             | 1,55                  |                    |                           |                         |                     |
| Giardino 1                | 109,70          | 15%             | 16,455                |                    |                           |                         |                     |
| Giardino 2                | 18,90           | 15%             | 2,835                 |                    |                           |                         |                     |
| <b>Balconi e Giardino</b> | <b>147,30</b>   |                 | <b>23,965</b>         | 950,00 €           | <b>22.766,75 €</b>        | 95%                     | <b>21.628,41 €</b>  |
| <b>Box</b>                | <b>50,80</b>    | 60%             | <b>30,48</b>          | 950,00 €           | <b>28.956,00 €</b>        | 95%                     | <b>27.508,20 €</b>  |
| <b>TOTALE</b>             | <b>318,35</b>   |                 | <b>174,70</b>         |                    | <b>165.960,25 €</b>       |                         | <b>157.662,24 €</b> |

Il calcolo della “superficie commerciale”, è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Al valore di stima abbattuto del **coefficiente correttivo (a)** vengono applicati ancora tre coefficienti correttivi (b), (c) e (d) che tengono in conto, forfettariamente di:

- **coefficiente correttivo (b)** per vizi occulti, e difformità catastali, i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nel caso in esame, per il coefficiente correttivo (b), si considera una percentuale pari al 3,00%, per un totale complessivo di circa € 4.978,81 così ripartito:
  - vizi occulti: si considera una percentuale pari al 1,5%;
  - difformità catastale: si considera una percentuale pari a 1,5% per l'aggiornamento castale relativo alla distribuzione interna delle tramezzature e assenza vano finestra (v. par. 10.3).
- **coefficiente correttivo (c)** per eventuale mancanza di agibilità ed eventuale difformità urbanistica i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nel caso di specie l'immobile risulta dotato di agibilità e vi è sostanziale conformità tra i progetti assentiti, e lo stato dei luoghi ad



esclusione della:

- eliminazione di un tramezzo nella zona ingresso;
- diversa posizione della porta del ripostiglio;
- presenza di una porta finestra anziché della finestra riscontrata nel vano pranzo, in corrispondenza del prospetto principale prospiciente la stradina privata.

Pertanto si considera una percentuale pari al 1,50%, per un totale complessivo di circa € 2.489,40; (v. par. 10.3).

- **coefficiente correttivo (d)** relativo al grado tecnologico ed efficienza degli impianti presenti, per eventuale mancanza certificazioni conformità e manutenzione periodica; immobile dotato di impianto di riscaldamento con caldaia vetusta a bruciatore, alimentata a gasolio (non accertato il funzionamento) si considera una percentuale pari al 10%, per un totale complessivo di circa € 16.596,03.

|   |  |                     |
|---|--|---------------------|
| <b>VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimenti correttivi)</b>  |  | <b>165.960,25 €</b> |
| <b>VALORE TOTALE DEL LOTTO con abbattimenti (a)</b>             |  | <b>157.662,24 €</b> |
| <b>VALORE TOTALE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)+(d)</b> |  | <b>133.598,00 €</b> |
| <b>VALORE FINALE DEL LOTTO A CORPO</b>                          |  | <b>135.000,00 €</b> |

Pertanto ne scaturisce che il più probabile valore di mercato a corpo dell'intero **Lotto Unico** sia di **€ 135.000,00**, (euro centotrentacinquemila/00),

#### **4.2 Specificazione delle superfici rilevate**

| <b>Destinazione</b> | <b>SUPERFICI NETTE</b> |    |
|---------------------|------------------------|----|
| Soggiorno           | 25,20                  | mq |
| Pranzo              | 16,40                  | mq |
| Cucinino (K)        | 9,10                   | mq |



|                            |               |    |
|----------------------------|---------------|----|
| Disimpegno                 | 4,40          | mq |
| Bagno                      | 4,60          | mq |
| Ripostiglio                | 1,05          | mq |
| Camera                     | 20,10         | mq |
| Bagno                      | 5,00          | mq |
| Camera                     | 16,00         | mq |
| <b>TOTALE Appartamento</b> | <b>101,85</b> | mq |

|                       |              |    |
|-----------------------|--------------|----|
| Balcone 1             | 11,15        | mq |
| Balcone 2             | 5,60         | mq |
| <b>TOTALE Balconi</b> | <b>16,75</b> | mq |

|                        |               |    |
|------------------------|---------------|----|
| Giardino 1             | 100,00        | mq |
| Giardino 2             | 16,00         | mq |
| <b>TOTALE Giardino</b> | <b>116,00</b> | mq |

|                   |              |    |
|-------------------|--------------|----|
| <b>TOTALE Box</b> | <b>45,60</b> | mq |
|-------------------|--------------|----|

## **5.0 QUESITO 5**

### ***5.1 Verifica della comoda separabilità***

Quanto al presente quesito, il sottoscritto ritiene che alla luce degli atti già prodotti, e dell'avvenuta estensione del pignoramento anche nei confronti

in regime di comunione legale dei beni, non vi sia null'altro da specificare, e pertanto, considerato a tal punto superfluo e inopportuno l'accertamento dell'eventuale divisibilità delle quote e relative valutazioni disgiunte, si procede alla stima del valore complessivo dell'intero compendio oggetto dell'esecuzione, in quanto il cespite da porre in vendita interessa l'intera proprietà in capo agli esecutati.

## **6.0 QUESITO 6**

### ***6.1 Individuazione e descrizione dei lotti***

Il compendio pignorato è stato individuato in un **Lotto Unico**:



## LOTTO UNICO

**Appartamento per civile abitazione** sviluppatosi su unico livello di piano rialzato, con annesso **box** ed area di pertinenza adibita a giardino, sito nel Comune di Torremaggiore (FG), con accesso da strada privata di via Gorizia n. 42/A.

**CONFINI:** strada privata con accesso da via Gorizia, proprietà e  
salvo altri.

**CATASTALMENTE:** riportato al Foglio 42 del Comune di Torremaggiore (Fg),

| Foglio | Particella | Sub. | Piano | Categ. | Classe | Cons. vani | Rendita  | Indirizzo                    |
|--------|------------|------|-------|--------|--------|------------|----------|------------------------------|
| 42     | 199        | 4    | P.T.  | A/3    | 4      | 6          | € 511,29 | Via Gorizia n. 42/A – Int. 1 |
| 42     | 199        | 9    | S1    | C/6    | 3      | 51 mq      | € 205,45 | Via Gorizia – Int. 5         |

L'appartamento, identificato al civico n. 42/A, int. 1, risulta ubicato al piano rialzato di un edificio bifamiliare a schiera. All'appartamento si accede attraverso stradina privata di via Gorizia mediante un ingresso esterno dotato di cancello basso in metallo, attraversando il corridoio esterno, che per tutta la sua estensione risulta scoperto, e che dal predetto cancello si estende fino alla scalinata esterna composta da n. 5 gradini. Superata la scala esterna ed altro cancello basso in metallo, si accede, mediante un pianerottolo/balcone, al relativo portoncino d'ingresso in legno, che conduce all'appartamento.

L'appartamento, risulta costituito da n. 4 vani più accessori ovvero, n. 2 bagni, ripostiglio, disimpegno e cucinino, ha una altezza netta interna pari a mt. 2,73 e un'estensione complessiva di 101,85 mq. Risulta dotato di un ampio balcone di superficie netta pari circa a 11,15 mq, che funge anche da pianerottolo per l'accesso all'appartamento; esso si affaccia sull'ingresso allo stabile, e vi si



accede sia dall'esterno, e sia dal vano soggiorno tramite una porta finestra. Vi è altro balcone prospiciente la camera da letto di superficie 5,60 mq, posto sul lato opposto all'ingresso dell'appartamento, dal quale, tramite una scalinata esterna, si accede ad area di pertinenza di 16,00 mq. Dal lato ingresso all'appartamento, e per tutta la facciata laterale, si estende ampia area scoperta di circa 100,00 mq, su cui si affaccia, dal lato ingresso, il soggiorno e relativo balcone, e lateralmente, il bagno ed altra camera da letto. L'area in questione, delimitata da muretto basso, di spessore cm 25, e sovrastante ringhiera metallica è adibita a giardino di pertinenza, confinante con stradina privata di accesso all'appartamento e terreno di altra proprietà.

Al piano interrato, al quale si accede sempre dalla strada privata di via Gorizia, dove è pure ubicato l'ingresso dell'appartamento sopra descritto, tramite rampa comune esterna e corsia di manovra, vi è l'autorimessa distinta all'interno 5, con altezza interpiano di metri 2,85 e di superficie pari a 45,60 mq. Il tutto per una superficie commerciale complessiva di 174,70 mq.

**Prezzo base d'asta del LOTTO: \_\_\_\_\_ € 135.000,00**

## **7.0 QUESITO 7**

### ***7.1 Individuazione stato di possesso dei beni***

Quanto allo stato di possesso degli immobili oggetto di stima, dalle indagini esperite dal sottoscritto, a tutt'oggi essi risultano di proprietà assoluta e in possesso \_\_\_\_\_ come si evince da comunicazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Prov.le di Foggia, Ufficio Territoriale di San Severo a seguito di richiesta trasmessa dal sottoscritto (*All. 11 – Certificazione Agenzia delle Entrate*). Di tanto vi è conferma rinvenibile anche dalla comunicazione della posizione inviata al sottoscritto dall'ufficio Tributi del



Comune di Torremaggiore (*All. 12 – Certificazione Comune di Torremaggiore*), nonché dalle ultime ricevute dei pagamenti delle utenze domestiche intestate a (All. 13 – Copia ricevute pagamento utenze domestiche), consegnate al sottoscritto il giorno del sopralluogo.

## **8.0 QUESITO 8**

### **8.1 Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente**

Non vi è l'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, ed in particolare:

- *Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale al coniuge: **Nessuna***
- *Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno***
- *Altre limitazioni d'uso: **Nessuna***
- *Esistenza di usufrutto: **Nessuno***

## **9.0 QUESITO 9**

### **9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente**

Sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare gravano le seguenti formalità:

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
  - 1.1 **ISCRIZIONE del 23/09/2003**– Registro Particolare 944 Registro Generale 8894 Pubblico ufficiale Repertorio 117152 del 11/09/2003 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
  - 1.2 **TRASCRIZIONE del 13/04/2018** – Registro Particolare 2608 Registro Generale 3197 Pubblico ufficiale giudiziario del tribunale di Foggia Repertorio 1158 del 23 Febbraio 2018 ATTO



ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

1.3 **TRASCRIZIONE del 21/06/2018** – Registro Particolare 4312  
Registro Generale 5263 Pubblico ufficiale tribunale di Foggia  
Repertorio 3229 del 01 Giugno 2018 ATTO ESECUTIVO  
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

1.4 **TRASCRIZIONE del 27/08/2021** – Registro Particolare 6736  
Registro Generale 7950 Pubblico ufficiale tribunale di Foggia  
Repertorio 3169 del 24 luglio 2021 ATTO ESECUTIVO  
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- *Iscrizioni:* **Nessuna**

- *Pignoramenti:*

1.4.1 – **TRASCRIZIONE del 13/04/2018** – Registro Particolare  
2608 Registro Generale 3197 Pubblico ufficiale giudiziario del  
tribunale di Foggia Repertorio 1158 del 23 Febbraio 2018 ATTO  
ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

1.4.2 – **TRASCRIZIONE del 21/06/2018** – Registro Particolare  
4312 Registro Generale 5263 Pubblico ufficiale tribunale di Foggia  
Repertorio 3229 del 01 Giugno 2018 ATTO ESECUTIVO  
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

1.4.3 – **TRASCRIZIONE del 27/08/2021** – Registro Particolare  
6736 Registro Generale 7950 Pubblico ufficiale tribunale di Foggia  
Repertorio 3169 del 24 luglio 2021 ATTO ESECUTIVO  
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- *Altri oneri:* **Nessuno**

## **10.0 QUESITO 10**

### **10.1 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni**



A seguito di indagini effettuate presso l'UTC di Torremaggiore sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi e documenti:

- **(All. 14)** - *Istanza richiesta approvazione progetto di lottizzazione prot. 8359 del 01/06/1981;*
- **(All. 15)** - *Copia elaborato descrittivo "Relazione Tecnica";*
- **(All. 16)** - *Copia elaborato grafico "Planimetria di insieme con la situazione dei luoghi Scala 1:500";*
- **(All. 17)** - *Copia elaborato grafico "Piante prospetti e sezioni delle palazzine "A" e "B" Scala 1:100";*
- **(All. 18)** - *Istanza di richiesta concessione prot. 18540 del 01/12/1981 per realizzare il programma edilizio in Torremaggiore come da documentazione allegata alla domanda presentata il 01/06/1981 con prot. 8353;*
- **(All. 19)** - *Stralcio planimetrico del vigente PRG con l'indicazione della zona di completamento ubicata lungo via Gorizia;*
- **(All. 20)** - *Nota del Comune di Torremaggiore prot. 9019 del 20/05/1982, comunicazione parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale in merito al progetto di costruzione di fabbricati per civile abitazione in via Gorizia;*
- **(All. 21)** - *Copia **Concessione Edilizia n. 43 del 02/06/1982 prot. 18540;***
- **(All. 22)** - *Copia **Autorizzazione Ufficio Genio Civile di Foggia in data 05/06/1982 prot. 16781/3 all'esecuzione dei lavori di costruzione di n. 3 palazzine A-B-C composte da seminterrato, 1° e 2° piano nella zona B di completamento del PRG;***
- **(All. 23)** - *Nota Comunicazione inizio lavori del 09/06/1982;*
- **(All. 24)** - *Dichiarazione di conformità alla Legge n. 373 del 30/04/1976,*



emessa dalla Direzione Lavori, relativo all'impianto di riscaldamento installato nelle palazzine "A", "B" e "C" costruite in via Gorizia:

- *Relazione di calcolo;*
- *Allegato A;*
- *Progetto impianto di riscaldamento per n. 8 appartamenti (palazzine A e B con impianti autonomi) – 29/03/1983;*
- **(All. 25)** - Istanza del 25/06/1983 di richiesta approvazione di variante relativa a distribuzione interna degli appartamenti prot. 11982 del 02/07/1983:
  - *Copie complete delle piantine catastali scala 1:200 con le varianti eseguite;*
- **(All. 26)** - Copia **Concessione Edilizia n. 43/A del 17/10/1983** prot. 11982 relativa ai lavori di variante per la distribuzione interna di n. 3 palazzine A-B-C per complessivi 16 appartamenti Zona "B" del PRG;
- **(All. 27)** - *Certificato di conformità del 001/05/1983 prot. 18173/3 rilasciato dall'Ufficio Genio Civile di Foggia ai sensi dell'art.28 della Legge 02/02/1974 n. 64;*
- **(All. 28)** - *Certificato di ultimazione lavori del 21/10/1983 e successiva dichiarazione del 24/10/1983 da parte del Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale di effettiva ultimazione lavori;*

Dal raffronto comparativo tra gli elaborati grafici allegati alla richiesta di approvazione di variante del 25/06/1983 prot. 11982 del 02/07/1983, relativa a distribuzione interna degli appartamenti corredata dalle piantine catastali scala 1:200 con le varianti eseguite, assentita con **Concessione Edilizia n. 43/A del 17/10/1983 prot.** 11982 e lo stato attuale dei luoghi, si rilevano lievi differenze



sanabili con PC/S.C.I.A. in sanatoria.

Le differenze riscontrate sono le seguenti:

- eliminazione di un tramezzo nella zona ingresso;
- diversa posizione della porta del ripostiglio;
- presenza di una porta finestra anziché della finestra riscontrata nel vano pranzo, in corrispondenza del prospetto principale prospiciente la stradina privata.

Per sanare le difformità rilevate risulta necessario presentare una pratica all'UTC del Comune per un ammontare complessivo stimato di circa Euro 2.400,00, comprensivi di oblazione, diritti di segreteria e di ufficio, spese tecniche, oltre oneri riflessi. **Tali costi sono stati decurtati dal valore dell'immobile attraverso il "coefficiente c".**

### **10.2 Dichiarazione di Agibilità**

Agli atti dell'UTC del Comune di Torremaggiore è presente l'**Autorizzazione di Abitabilità del 07/11/1983 prot. 18613 prat. 2813** (All. 29 - Autorizzazione di Abitabilità del 07/11/1983 prot. 18613 prat. 2813) relativa agli immobili oggetto di esecuzione.

### **10.3 Regolarità catastale**

Da ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di Foggia, l'immobile risulta regolarmente accatastrato. Tuttavia, dal raffronto comparato tra le planimetrie che conformano lo stato attuale rilevato (All. 9 – Planimetria appartamento), e la raffigurazione catastale del 16/11/1983 (All. 6 - Visura catastale e planimetrica del 02.02.2023), si riscontrano le seguenti differenze:



- avvenuta eliminazione di un tramezzo nella zona ingresso dell'appartamento;
- diversa posizione della porta del ripostiglio;
- presenza di una finestra nel vano pranzo in corrispondenza del prospetto principale prospiciente la stradina privata, non riscontrata sulla planimetria catastale.

Pertanto risulta necessario un aggiornamento della planimetria catastale per un ammontare complessivo di circa Euro 2.000,00, comprensivi di oneri amministrativi e di spese tecniche, oltre oneri riflessi. **Tali costi sono stati decurtati dal valore dell'immobile attraverso il "coefficiente b"**.

## **11.0 QUESITO 11**

### ***11.1 Attestato di prestazione energetica***

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Torremaggiore, il sottoscritto CTU, non ha rinvenuto certificati relativi agli "Attestati di Prestazione Energetica" per gli immobili in oggetto. L'APE prodotto dal precedente perito in data 09/07/2020, risulta inutilizzabile in quanto nel frattempo nessuna operazione di controllo di efficienza energetica è stata eseguita all'impianto in esame, tanto meno nessuna certificazione è stata rilasciata. In merito, il comma 5 dell'art.6 del D.Lgs 192/2005 e s.m.i. prevede che *"l'APE, ha validità temporale massima di 10 anni a partire dal suo rilascio, è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici.....Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'Attestato di Prestazione Energetica*



decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica...”, pertanto non essendo più valido quello redatto precedentemente, il sottoscritto CTU ha provveduto alla predisposizione della suddetta certificazione (All. n. 30 – Attestato di Prestazione Energetica).

Si segnala che per l'impianto di riscaldamento non è stato possibile valutare l'efficienza. Agli atti è stata rinvenuta la documentazione relativa alla Dichiarazione di conformità cui alla Legge n. 373 del 30/04/1976 emessa dalla Direzione Lavori dell'impianto di riscaldamento installato nelle palazzine “A”, “B” e “C” costruite in via Gorizia il cui elaborato progettuale riporta la data del 29/03/1983. Tuttavia, si ribadisce che al sottoscritto non è stata consegnata nessuna certificazione di operazione di controllo di efficienza energetica inerente il richiamato impianto ai sensi del DPR 16 aprile 2013, n. 74 e DPR 16 aprile 2013, n. 75.

I costi per l'eventuale adeguamento e certificazione degli impianti restano a carico dell'acquirente e forfettariamente quantificati mediante il **coefficiente correttivo “d” (grado tecnologico ed efficienza degli impianti) e detratti dal valore di stima dell'immobile.**



## 12.0 CONCLUSIONI – Scheda di sintesi

### Tabella riepilogativa: LOTTO UNICO

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Tipologia</b>            | Appartamento per civile abitazione in piano rialzato con annesso giardino di pertinenza e box seminterrato.  |
| <b>Descrizione immobile</b> | <p>Il compendio pignorato fa parte della palazzina "A" la quale si compone da quattro appartamenti di tipo residenziale con ingresso indipendente (due al piano rialzato e due al primo piano) e quattro box auto siti tutti al piano semi interrato.</p> <p>L'alloggio oggetto di stima, identificato al civico n. 42/A, int. 1, risulta ubicato al piano rialzato dell'edificio. L'immobile è realizzato con struttura portante in c.a., muri divisori interni in laterizio forati da cm. 8 e malta cementizia, le pareti e le volte trattate con intonaco al civile e pitturate. Al piano interrato, al quale si accede sempre dalla strada privata di via Gorizia, dove è pure ubicato l'ingresso dell'appartamento sopra descritto, tramite rampa comune esterna e corsia di manovra, vi è l'autorimessa distinta all'interno 5, dotata di porta basculante metallica.</p>  |
| <b>Composizione</b>         | <p>L'appartamento distinto al civico n. 42/A, risulta costituito da n. 4 vani più accessori ovvero, n. 2 bagni, ripostiglio, disimpegno e cucinino, ha una altezza netta interna pari a mt. 2,73. Risulta dotato di un ampio balcone di superficie netta pari circa a 11,15 mq, che funge anche da pianerottolo per l'accesso all'appartamento. Dal lato ingresso all'appartamento, e per tutta la facciata laterale, si estende ampia area scoperta di circa 100,00 mq, su cui si affaccia, dal lato ingresso, il soggiorno e relativo balcone, e sul lato, il bagno ed altra camera da letto. L'area in questione, delimitata da muretto basso di spessore cm 25, e sovrastante ringhiera metallica è adibita a giardino di pertinenza, confinante con stradina privata di accesso all'appartamento e terreno di altra proprietà. Il vano garage posto nel piano seminterrato presenta le murature intonacate. L'altezza interpiano è di metri 2,85.</p> |



|  |  |
|--|--|
| <b>Finiture</b>                              | <p>APPARTAMENTO</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pavimenti: ceramica disposti a cassero regolare nella zona giorno e a nido d'ape diagonale nelle camere;</li> <li>• Rivestimento bagno: piastrelle in ceramica ordinaria;</li> <li>• Sanitari bagno (lavabo, bidet, vaso, vasca) in ceramica ordinaria</li> <li>• Infissi esterni: finestra con telaio in legno, tapparelle in pvc e grata esterna di protezione in metallo;</li> <li>• Infissi interni (porte): in legno tamburato colore ciliegio;</li> <li>• Portoncino d'ingresso realizzato in legno;</li> <li>• Cannelletto esterno in metallo;</li> </ul> <p>BOX</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• I pavimenti sono di tipo commerciale in graniglia di marmo e cemento;</li> <li>• n. 2 finestre poste nella parte alta della parete, aventi infissi con apertura a vasistas, prospicienti l'area destinata a giardino;</li> <li>• Porta di ingresso basculante in metallo.</li> </ul> |
| <b>Dotazione impiantistica</b>               | <p>Impianto elettrico, impianto idrico – fognario, impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa e caldaia a bruciatore alimentata a gasolio. Scaldino elettrico per la produzione di acqua calda. Non esistono interventi di riqualificazione documentati degli impianti, pertanto per l'impianto elettrico e per l'impianto termico idrico non risulta rilasciata dichiarazione di conformità ai sensi della legge n. 46/90. Anche per la caldaia non vi sono certificazioni e attestazioni per la revisione periodica.</p> <p>Non è stato testato il funzionamento della caldaia a bruciatore posta nel vano garage.</p>   |
| <b>Stato di manutenzione e Conservazione</b> | <p>Le indagini e le rilevazioni di tipo ottico, basate sul rilievo diretto e fotografico svolte in situ, hanno consentito allo scrivente di poter valutare lo stato complessivo di manutenzione e conservazione dell'immobile come <i>ORDINARIO</i>, in relazione anche all'epoca di costruzione. Si rilevano ammaloramenti alle pareti esterne, in alcuni punti dove si è riscontrata la presenza di intonaco decoeso, macchie interne al box dovute a segni di condensa.</p>   |
| <b>Ubicazione</b>                            | <p>Comune di Torremaggiore (FG), Zona "B" di completamento del vigente PRG, via Gorizia n. 42/A. Appartamento piano rialzato e Box piano seminterrato.</p>   |
| <b>Dati catastali immobile</b>               | <p>Appartamento: <i>censito in Catasto Fabbricati di Torremaggiore (Fg) al Foglio 42, p.lla 199, sub 4, piano T, interno 1, cat. A/3, vani 6, Rendita € 511,29, superficie catastale totale mq 137 totale (escluse aree scoperte mq 120).</i></p> <p>Box: <i>censito in Catasto Fabbricati di Torremaggiore (Fg) al Foglio 42, p.lla 199, sub 9, piano S1, interno 5, cat. C/6, cl. 3, Rendita € 205,45, consistenza mq 51, superficie catastale totale mq 53.</i></p>   |
| <b>Proprietari</b>                           |  |
| <b>Titoli di provenienza</b>                 |  |



|   |   |
|---|---|
| <p style="text-align: center;"><b>Iscrizioni</b></p>                      | <p><b>ISCRIZIONE del 02/03/1996</b> – Registro Particolare 121 Registro Generale 1383 Pubblico ufficiale Repertorio 28031 del 28/02/1996 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Annotazione n 797 del 12 Dicembre 2003 cancellazione totale.</p> <p><b>ISCRIZIONE del 23/09/2003</b>– Registro Particolare 944 Registro Generale 8894 Pubblico ufficiale Repertorio 117152 del 11/09/2003 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.</p>  |
| <p style="text-align: center;"><b>Trascrizioni</b></p>                    | <p><b>TRASCRIZIONE del 02/03/1996</b> – Registro Particolare 1125 Registro Generale 1382 Pubblico ufficiale Di Repertorio 28030 del 28/02/1996 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.</p> <p><b>TRASCRIZIONE del 23/09/2003</b> – Registro Particolare 7393 Registro Generale 8893 Pubblico ufficiale Repertorio 117151 del 11 Settembre 2003 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.</p> <p><b>TRASCRIZIONE del 13/04/2018</b> – Registro Particolare 2608 Registro Generale 3197 Pubblico ufficiale giudiziario del tribunale di Foggia Repertorio 1158 del 23 Febbraio 2018 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.</p> <p><b>TRASCRIZIONE del 21/06/2018</b> – Registro Particolare 4312 Registro Generale 5263 Pubblico ufficiale tribunale di Foggia Repertorio 3229 del 01 Giugno 2018 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.</p> <p><b>TRASCRIZIONE del 27/08/2021</b> – Registro Particolare 6736 Registro Generale 7950 Pubblico ufficiale tribunale di Foggia Repertorio 3169 del 24 luglio 2021 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.</p>  |
| <p style="text-align: center;"><b>Stato di possesso e occupazione</b></p> |   |
| <p style="text-align: center;"><b>Regolarità Edilizio-Urbanistica</b></p> | <p>Da ricerche svolte presso l'UTC del Comune di Torremaggiore, l'immobile risulta dotato dei seguenti titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Concessione Edilizia n. 43/A del 17/10/1983 prot. 11982;</i></li> <li>• <i>Autorizzazione di abitabilità del 07/11/1983 prot. 18613 prat. 2813;</i></li> </ul> <p>Tuttavia dal raffronto comparativo tra gli elaborati grafici allegati alla richiesta di approvazione di variante del 25/06/1983 prot. 11982 del 02/07/1983, relativa a distribuzione interna degli appartamenti corredata dalle piantine catastali scala 1:200 con le varianti eseguite, assentita con Concessione Edilizia n. 43/A del 17/10/1983 prot. 11982 e lo stato attuale dei luoghi, si rilevano lievi differenze sanabili con PC/S.C.I.A. in sanatoria.</p> <p>Le differenze riscontrate sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eliminazione di un tramezzo nella zona ingresso;</li> <li>• diversa posizione della porta del ripostiglio;</li> <li>• presenza di una porta finestra anziché della finestra riscontrata nel vano pranzo, in corrispondenza del prospetto principale prospiciente la stradina privata.</li> </ul> |



|   |  |
|---|--|
| <b>Conformità catastale</b>               | <p>Da ricerche svolte presso l'Agencia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di Foggia l'immobile risulta regolarmente accatastato, tuttavia dal raffronto comparato delle planimetrie che conformano lo stato attuale rilevato e la raffigurazione catastale del 16/11/1983, si riscontrano le seguenti differenze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eliminazione di un tramezzo nella zona ingresso;</li> <li>• diversa posizione della porta del ripostiglio;</li> <li>• presenza di una porta finestra anziché della finestra riscontrata nel vano pranzo, in corrispondenza del prospetto principale prospiciente la stradina privata.</li> </ul> <p>Pertanto risulta necessario un aggiornamento della planimetria catastale.</p> |
| <b>Agibilità</b>                          | <i>Autorizzazione di Abitabilità del 07/11/1983 prot. 18613 prat. 2813.</i>  |
| <b>Superficie commerciale complessiva</b> | Mq 174,70  |
| <b>Valore di stima</b>                    | <b>€ 135.000,00</b>  |

Ritenendo di aver svolto con scrupolo tutto quanto richiesto, ciò è quanto in fede e con serena obiettività rassegno in espletamento dell'incarico affidatomi, fiducioso di essermi reso utile alla giustizia.

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata, restando a Vostra completa disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

La presente relazione è depositata in un originale per il Tribunale costituita da tutti i documenti acquisiti per l'espletamento dell'incarico, e precisamente:

1. Documentazione Fotografica;
2. Fascicolo degli Allegati;

Torremaggiore, addì 14 Febbraio 2023

IL C.T.U.

*(firmato digitalmente)*

