

STUDIO TECNICO Geom. Antonio GRAZIANO

Via Giovanni XXIII, 10

71036 - LUCERA (FG)

TEL. 0881 - 54.08.39

CELL. 329 - 40.90.859

Iscritto nell'Albo del Collegio dei Geometri

di Lucera al N° 1207

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

TRIBUNALE DI FOGGIA

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 504/2016 R.G.Es.

Giudice dell'Esecuzione D.ssa Stefania RIGNANESE

Parti:

Creditore: [REDACTED]

Creditori intervenuti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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

IL TECNICO:

Geom. Antonio GRAZIANO

SOMMARIO:

- §1. Premessa - pag. 3
1.1 Quesiti - pag. 3

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

- §2. Operazioni peritali - pag. 9
§3. Risposte ai quesiti - pag. 11
§4. Specchio Riepilogativo - pag. 31

FASCICOLI ALLEGATI:

- A. Documentazione relativa ai beni compresi nel LOTTO A);
B. Documentazione relativa ai beni compresi nel LOTTO B);
C. [REDACTED]
D. [REDACTED];

ALLEGATI COMPRESI NEI FASCICOLI A) -B) -C) -D):

1. Stima dei valori e risposte ai quesiti nn.: 3)-4)-4bis)-10)-11-11/a-11/b-11/c-11/d-11/e-11/f.
 2. Elaborati grafici;
 3. Documentazione fotografica;
 4. Titoli Autorizzativi edilizio-urbanistici;
 5. Attestato di prestazione energetica (A.P.E.);
 6. Visure catastali ed ipotecarie;
- E. Documentazione di complemento:
1. Verbali di inizio attività e sopralluoghi;
 2. Rilevazione borsini immobiliari e dati OMI;
 3. Certificati dell'Ufficio Anagrafe;
 4. Copia bollettini e contratti utenze domestiche;
 5. Copia delle raccolte postali, avvisi di ricevimento e P.E.C. relative alle comunicazioni inviate alle parti;
 6. Certificazioni di pagamento spese condominiali.



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecutore: Dott.ssa Stefania Rignanese

R.G.E.I.: N° 504/2016

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

§1. PREMESSA

Con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Rignanese del 12/12/2018 il sottoscritto geom. Antonio Graziano con studio tecnico in Lucera alla via Giovanni XXIII n. 10, iscritto all'Albo dei Geometri del Collegio di Lucera (FG) al N° 1207, veniva nominato consulente per la stima degli immobili iscritti nell'Atto di Pignoramento allegato al fascicolo del procedimento n°504/2016 R.G.E.I. del Tribunale Ordinario di Foggia.

Nell' accettare l'incarico in data 02/04/2019 prestando giuramento innanzi al G.E. Dott.ssa Stefania Rignanese, venivano posti al sottoscritto consulente i seguenti

1.1 - QUESITI:

Proceda l'esperto:

1) Al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del Catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando



immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

1- bis) alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relazione alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto¹) 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 nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile²;

1 - quater) alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E. in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

1 - quinquies) alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

2) 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 sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone

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

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



esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/00, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4) alla stima dei beni³ in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale/ del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

4 - bis) alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici

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



rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMD) 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 stata della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguata ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c. ovvero corrispondente al giusta prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale⁴, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cospite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

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



9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

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

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

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

e) descrivere; ove presenti, le opere abusive; precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della, vigente legislazione; in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale



sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

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

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

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e 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 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 a località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani, ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titola di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.



§§§§§

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

§.2 - OPERAZIONI PERITALI

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

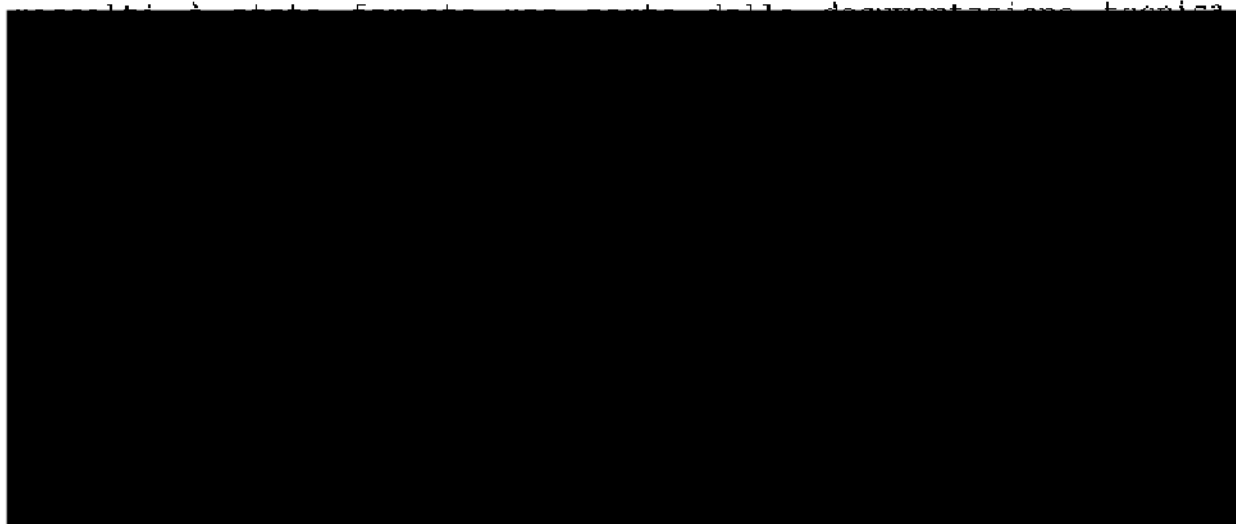
15/04/2019 - Inizio operazioni peritali (con contestuale prima visita sui luoghi):

A seguito di notifica fatta pervenire alle parti a mezzo raccomandate postali A/R e P.E.C., lo scrivente C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 15.04.2019 alle ore 9:30 presso gli immobili staggiti, cominciando dall'immobile sito in Vieste alla Via Dante Alighieri n. 123. Nel corso del sopralluogo il sottoscritto, coadiuvato da un proprio collaboratore nella persona del geom. [REDACTED] da Lucera, effettuava una ricognizione dei luoghi ispezionando le seguenti u.i.:

- abitazione sita in Via Dante Alighieri n. 123 - piano 3°;
- box auto sito Via Dante Alighieri n. 119 - piano S1;
- appartamento sito in Via Dante Alighieri n. 117/123 - piano T-S1.

Relativamente alle stesse è stato effettuato il controllo delle planimetrie in atti del catasto con opportune misurazioni di verifica, il rilievo fotografico e l'acquisizione dei dati tecnici e delle caratteristiche costruttive. E' stato accertato anche lo stato di possesso ed ogni altro dato ritenuto utile allo





§.3 - RISPOSTE AI QUESITI

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

Con nota del 02/05/2019 il sottoscritto C.T.U. informava il G.E. del fatto che la certificazione notarile contenuta in atti del fascicolo mancava di alcune pagine, precisando in proposito che a parere dello scrivente la mancata trasmissione delle stesse non fosse da imputare ad una carenza documentale della relazione prodotta dal notaio, quanto piuttosto ad un errore da parte del creditore in fase di editing ed invio del documento digitale alla Cancelleria E.I. del Tribunale di Foggia.

Alla predetta nota informativa faceva seguito il tempestivo provvedimento del G.E., con invito al creditore a depositare la certificazione sostitutiva notarile completa di ogni sua parte, richiesta che il creditore provvedeva ad evadere con estrema sollecitudine, depositando il documento completo in data 03/05/2019.



Ciò premesso, dopo avere riesaminato il fascicolo completo in ogni sua parte 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 ..."

1. Appartamento in VIESTE - F° 14 p.lla 1307 sub 13

Cronistoria catastale:

- Dalla data di costituzione del 13/04/2001 - prot. N. 123672, nessuna variazione fino a tutto il 07/03/2002, data in cui è stato approvato il classamento proposto;
- In data 28/08/2013 l'immobile è stato fatto oggetto di variazione nelle superfici (art. 14 D.L. 201/2011);
- In data 02/03/2016 l'immobile è stato fatto oggetto di aggiornamento planimetrico senza variazione della rendita.

Cronistoria Ipotecaria:

Premessa:

L'immobile fa parte di un fabbricato edificato dalla società [REDACTED] con sede in Vieste (FG) sulla particella n. 1307 del Catasto Terreni - ente urbano, che deriva dai mappali n. 802 e 812 acquisiti dalla società con i seguenti due atti:

- Mappale n. 802: compravendita per atto del notaio [REDACTED] [REDACTED] di San Severo del 23/07/1993 rep. 50876 trascritto a Foggia il 12/08/1993 ai numeri 13422/11183;



- Mappale n. 812: compravendita per atto del notaio [redacted] di Giulianova del 13/01/1995 rep. 182887 trascritto a Foggia il 21/01/1995 [redacted];
Con atto di compravendita del notaio [redacted] del 21/12/2001 - rep. 19951 trascritto a Foggia il 04/01/2002 ai numeri 311/267 l'immobile è stato venduto [redacted] [redacted] [redacted] l'attuale proprietario [redacted], nato a [redacted] il [redacted].

2. Appartamento in VIESTE - F° 14 p.lla 1307 sub 3

Cronistoria catastale:

- Dalla data di costituzione del 13/04/2001 prot. N. 123672, nessuna variazione fino a tutto il 07/03/2002, data in cui è stato approvato il classamento proposto;
- In data 28/08/2013 gli immobili sono stati fatti oggetto di variazione nelle superfici (art. 14 D.L. 201/2011);

Cronistoria Ipotecaria:

Premessa:

L' immobile fa parte di un fabbricato edificato dalla società [redacted] con sede in Vieste (FG) sulla particella n. 1307 del Catasto Terreni - ente urbano, che deriva dai mappali n. 802 e 812 acquisiti dalla società con i seguenti due atti:

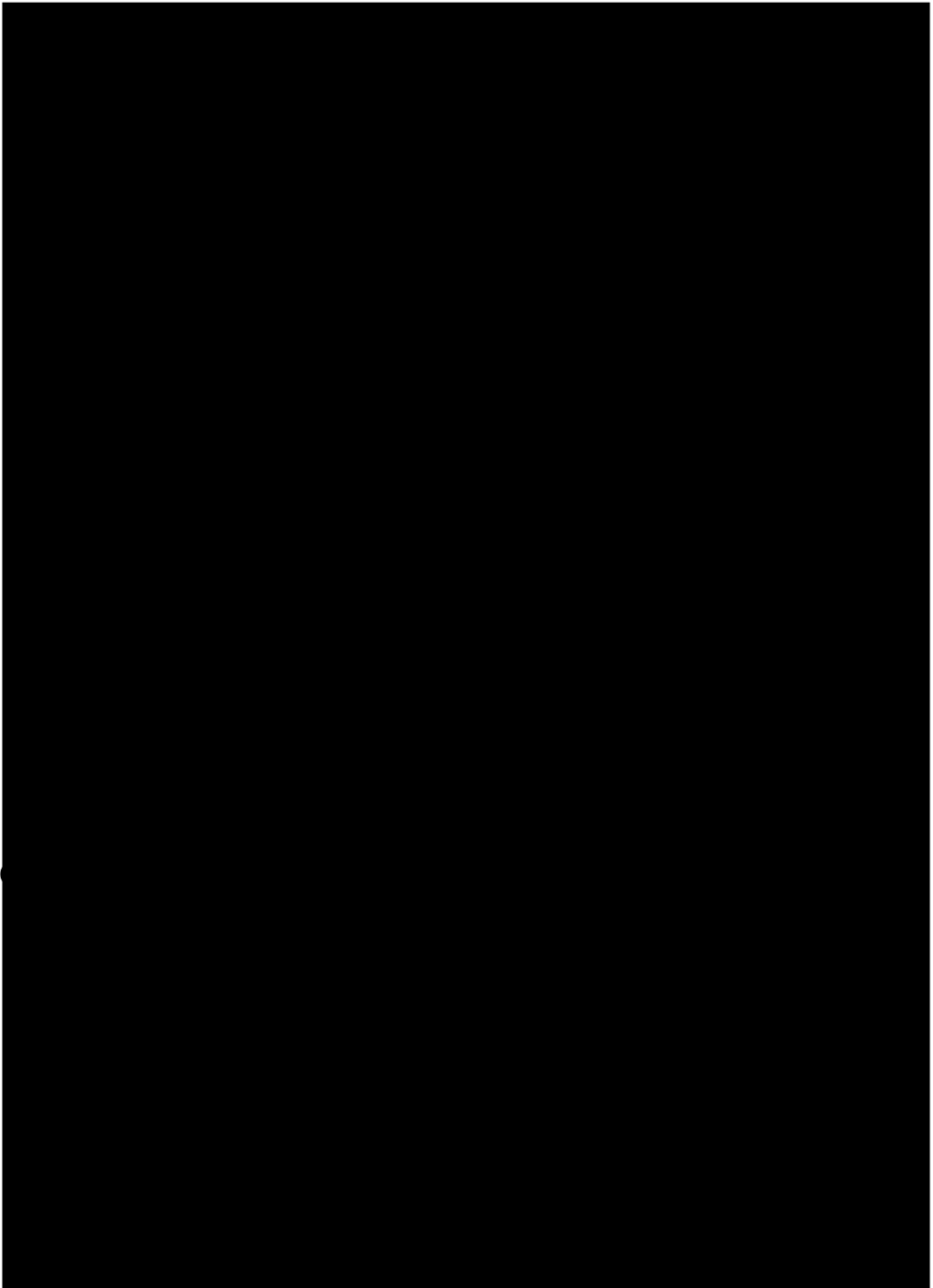
- Mappale n. 802: compravendita per atto del notaio [redacted] [redacted] di San Severo del 23/07/1993 rep. 50876 trascritto all'U.R. di Foggia il [redacted]

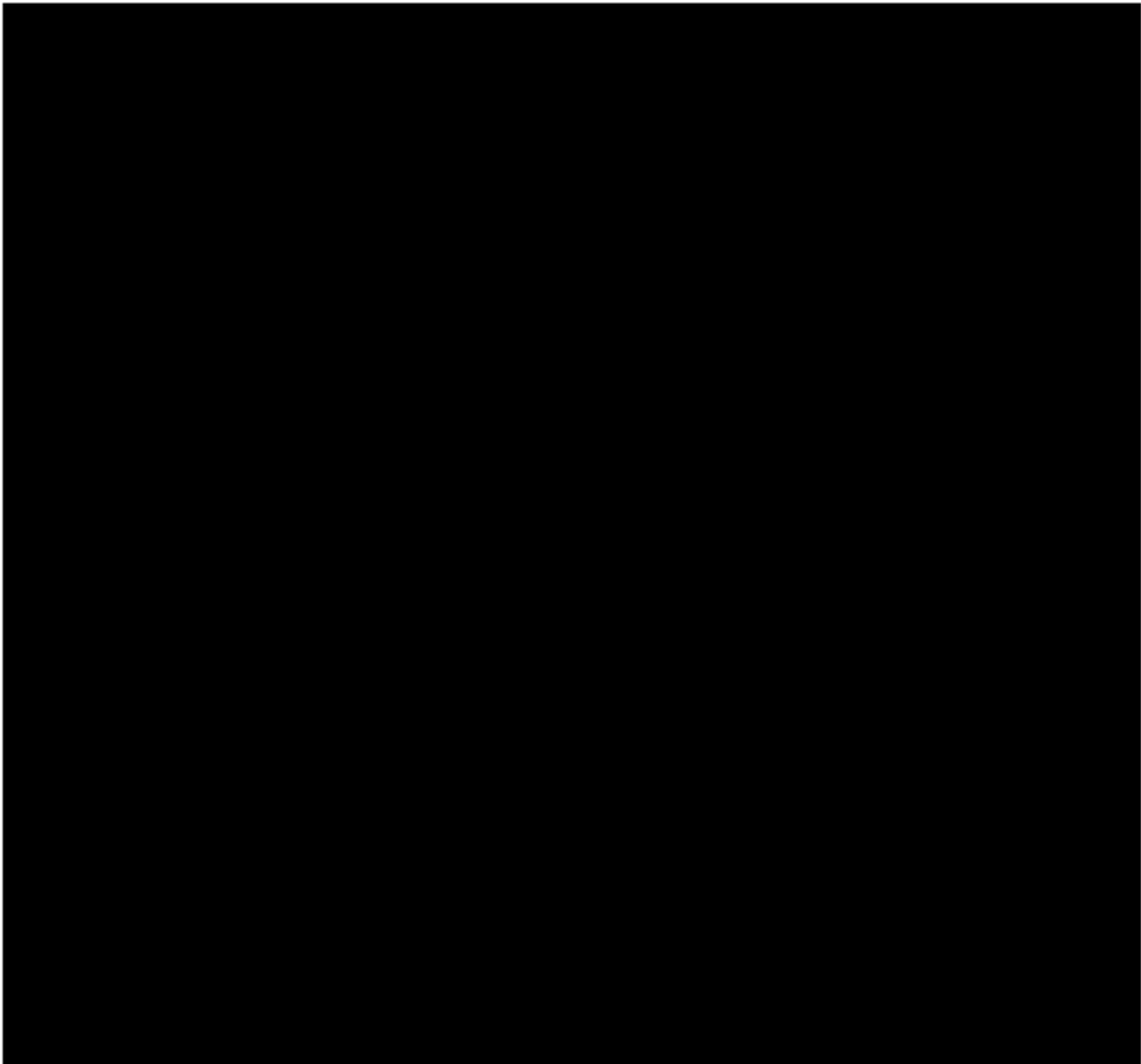


STUDIO TECNICO Geom. Antonio Graziano

Via Giovanni XXIII n.10, 71036 Lucera (FG)

Tel. 0881/54.08.39 – Cell. 329/40.90.859 – indirizzo P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it





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

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

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

Da accertamenti eseguiti in data 02 Aprile 2019 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 Vieste (FG) il 04/04/2019 risulta che il debitore, nella persona del Sig. [REDACTED], ha contratto matrimonio in data [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] (TO) il [REDACTED].

L'atto di matrimonio riporta le seguenti annotazioni:

Con atto n.12068 di repertorio del 21.03.1986 del dr. [REDACTED] [REDACTED] notaio del distretto notarile di Lucera, gli sposi :
[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED], nata in [REDACTED] il [REDACTED] residenti in Vieste, hanno stipulato convenzioni matrimoniali.

❖ 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 in Vieste** alla località "Pantanello" Via Dante Alighieri n. 123 posto al terzo piano, in Catasto al foglio 14 particella 1307 sub 13 - cat. A/3;



Accessi: l'immobile, ubicato al 3° piano, riceve ingresso dall'androne condominiale della Scala (A), in corrispondenza del civico n.123 di via Dante Alighieri.

Confini: l'immobile, ubicato al 3° ed ultimo piano dell'edificio condominiale di cui fa parte, confina nella zona centrale interna al suo perimetro con parti condominiali di uso comune (scala A e vano ascensore) ed a sud con altra unità immobiliare della scala (B) distinta dal subalterno n. 25;

Pertinenze: L'immobile è dotato di lastrico solare a livello esteso per circa mq 300;

2. **Appartamento sito in Vieste** alla via Dante Alighieri n. 117 e n.123 al piano T/S.1, censito in Catasto al foglio 14 p.lla n. 1307 sub 3 - cat. A/10;

Accessi: l'immobile, disposto ai piani terra-S1, è dotato di due accessi, entrambi su Via Dante Alighieri: un ingresso autonomo dalla parte del prospetto retrostante sul lato nord, che conduce al civico n. 117 ed un altro dall'androne condominiale della scala (A), con ingresso dal civico n.123;

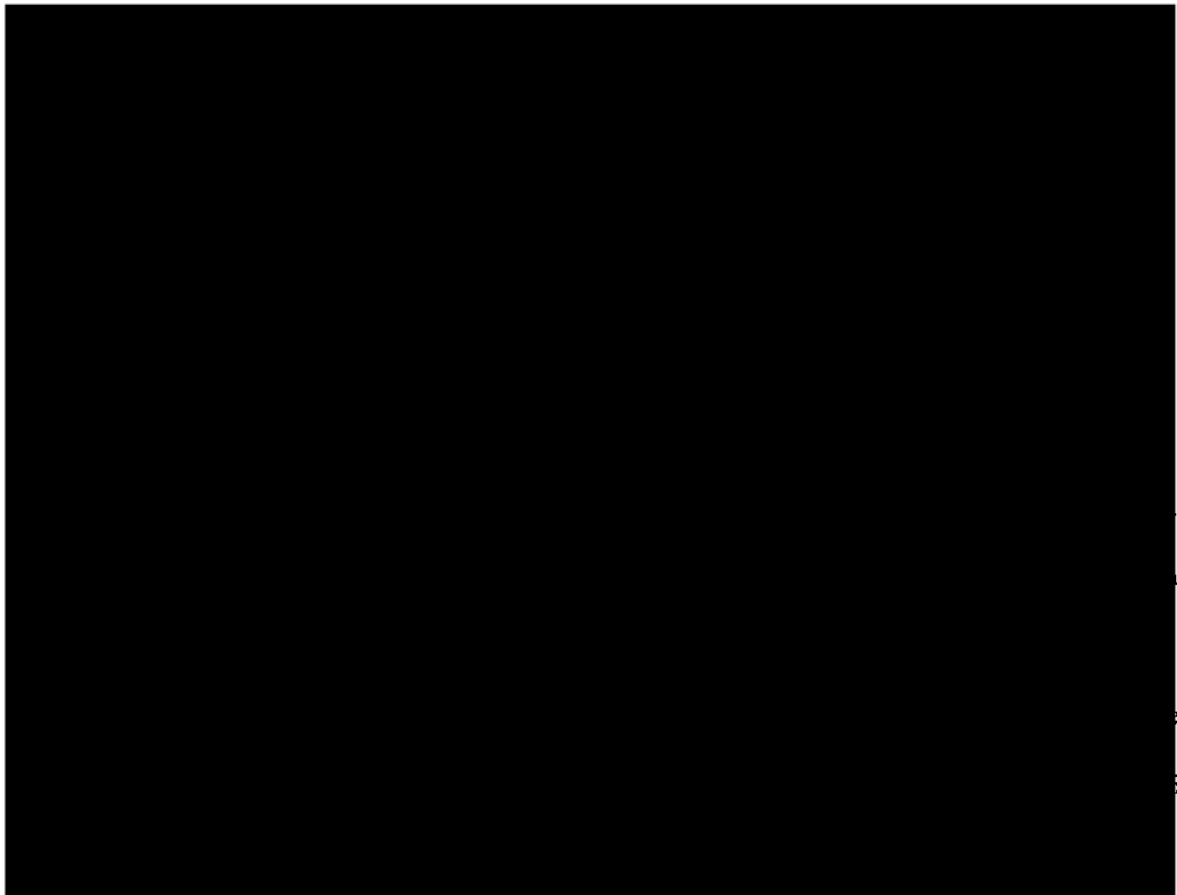
Confini: l'immobile confina con parti condominiali di uso comune (androne scala A del civico n. 123) e con altra unità immobiliare della stessa scala, distinta dal subalterno n. 4;

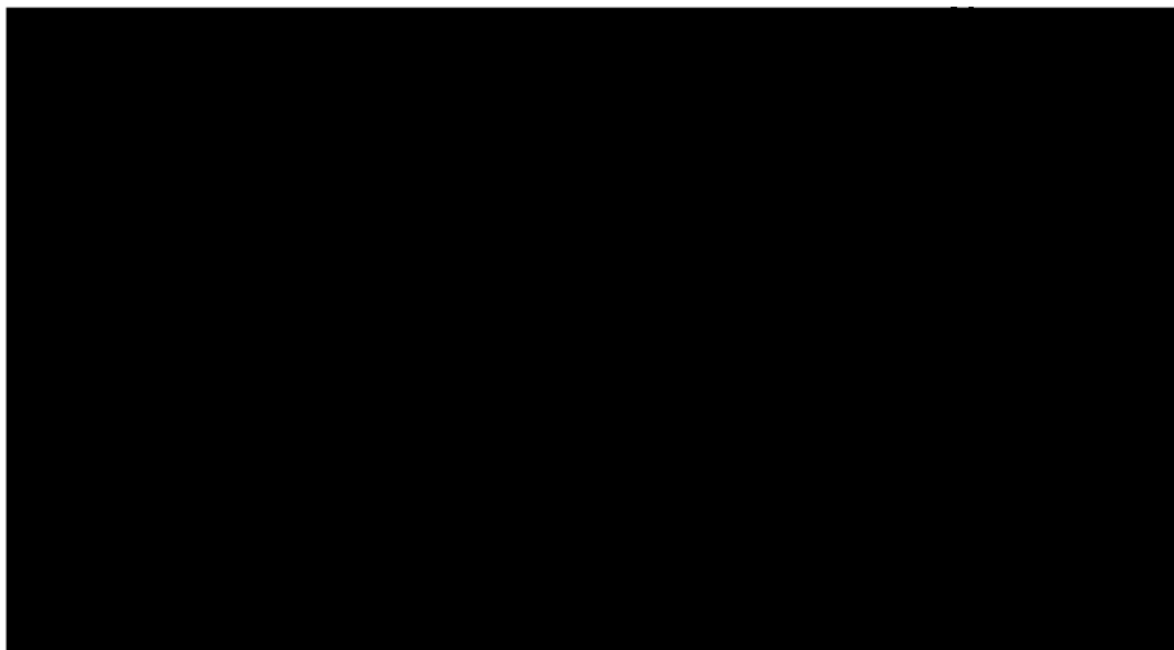
3. **Box auto sito in Vieste** alla via Dante Alighieri n. 119 riportato in catasto al foglio 14 p.lla n. 1307 sub 78 - cat. C/6;



Accessi: all'immobile, ubicato al piano seminterrato, si accede dall'esterno attraverso la rampa di discesa e corsia di manovra condominiale, con ingresso dal passo carrabile posto al civico n. 119 di Via Dante Alighieri. Il box auto è raggiungibile anche dall'interno dell'edificio condominiale attraverso la scala e l'ascensore (scala A del complesso edilizio).

Confini: l'immobile confina con corsia di manovra condominiale, con porzione di altro immobile appartenente alla stessa ditta e con box auto di altra proprietà, entrambi distinti in catasto al F° 14, p.lla n.130/ ai rispettivi sub n. 3 e n. 77;





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

I beni risultano tutti esattamente individuati nella loro posizione topografica essendo mappati nella cartografia locale e catastale. Essi sono ubicati nei Comuni di Vieste e Peschici e precisamente:

Cespite 1): appartamento (cat. A/3) sito in abitato di Vieste alla via Dante Alighieri n. 123 - 3° piano;

Cespite 2): appartamento (cat. A/10) sito in abitato di Vieste alla via Dante Alighieri n. 117/123, piano S1-T;

Cespite 3): Box auto (cat. C/6) sito in in abitato di Vieste alla via Dante Alighieri n. 119, piano S1;

[Redacted signature area]



Per la georeferenziazione dei dati relativi all'esatta posizione dei beni 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:

Si rimanda alla consultazione dei fascicoli A), B), C), D) allegati alla presente perizia.

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

Si rimanda alla consultazione dei fascicoli A), B), C), D) allegati alla presente perizia.

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

Si rimanda alla consultazione dei fascicoli A), B), C), D) allegati alla presente perizia.



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

Nella fattispecie in esame nessuna delle unità immobiliari staggite rientra nella casistica dei beni comuni indivisi.

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

In considerazione della tipologia, natura e consistenza dei beni staggiti, si formeranno i seguenti **LOTTE**, distinti dalle lettere A-B

LOTTO A)

Piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti due immobili:

- Cespite A1): appartamento (cat. A/3) sito in abitato di Vieste alla via Dante Alighieri n. 123 - 3° piano;

Ubicazione: Via Dante Alighieri n.123 - 3° piano INT. 9;

Consistenza: l'immobile consta di n. 5,5 vani per una superficie catastale lorda di mq 169 escluso aree scoperte;

Confini: l'immobile confina nella zona centrale interna al suo perimetro con parti condominiali di uso comune (scala A e vano ascensore condominiali) ed a sud con altra unità immobiliare della scala (B) distinta dal subalterno n. 25;

Dati Catastali: u.i. censita in catasto Fabbricati al foglio 14, p.lla 1307 sub 13, cat. A/3;



- Cespite A2): **Box auto (cat. C/6)** sito in in abitato di Vieste alla via Dante Alighieri n. 119 - piano S1:

Ubicazione: Via Dante Alighieri n.119 - piano S1;

Consistenza: l'immobile ha una superficie catastale lorda di mq 26;

Confini: l'immobile confina con corsia di manovra condominiale, con porzione di altro immobile appartenente alla stessa ditta e con box auto di altra proprietà, entrambi distinti in catasto al F° 14, p.lla n.1307 ai rispettivi sub n. 3 e n. 77;

Dati Catastali: u.i. censita in catasto Fabbricati al foglio 14, p.lla 1307 sub 78, cat. C/6;

Prezzo di vendita dell'immobile di mq 26: 480.000

(COSTO NETTO) 29.000 (IVA 21%) 35.090 (Iscritta) 325.910 (Iscritta) 360.000

Con entrambi i due cespiti comprensivi 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:

- Cespite B1): **appartamento (cat. A/10)** sito in abitato di Vieste alla via Dante Alighieri n. 117/123, piano S1-T;

Ubicazione: Via Dante Alighieri n. 117/123, piano S1-T;

Consistenza: l'immobile consta di n. 5 vani per una superficie catastale lorda di mq 132;



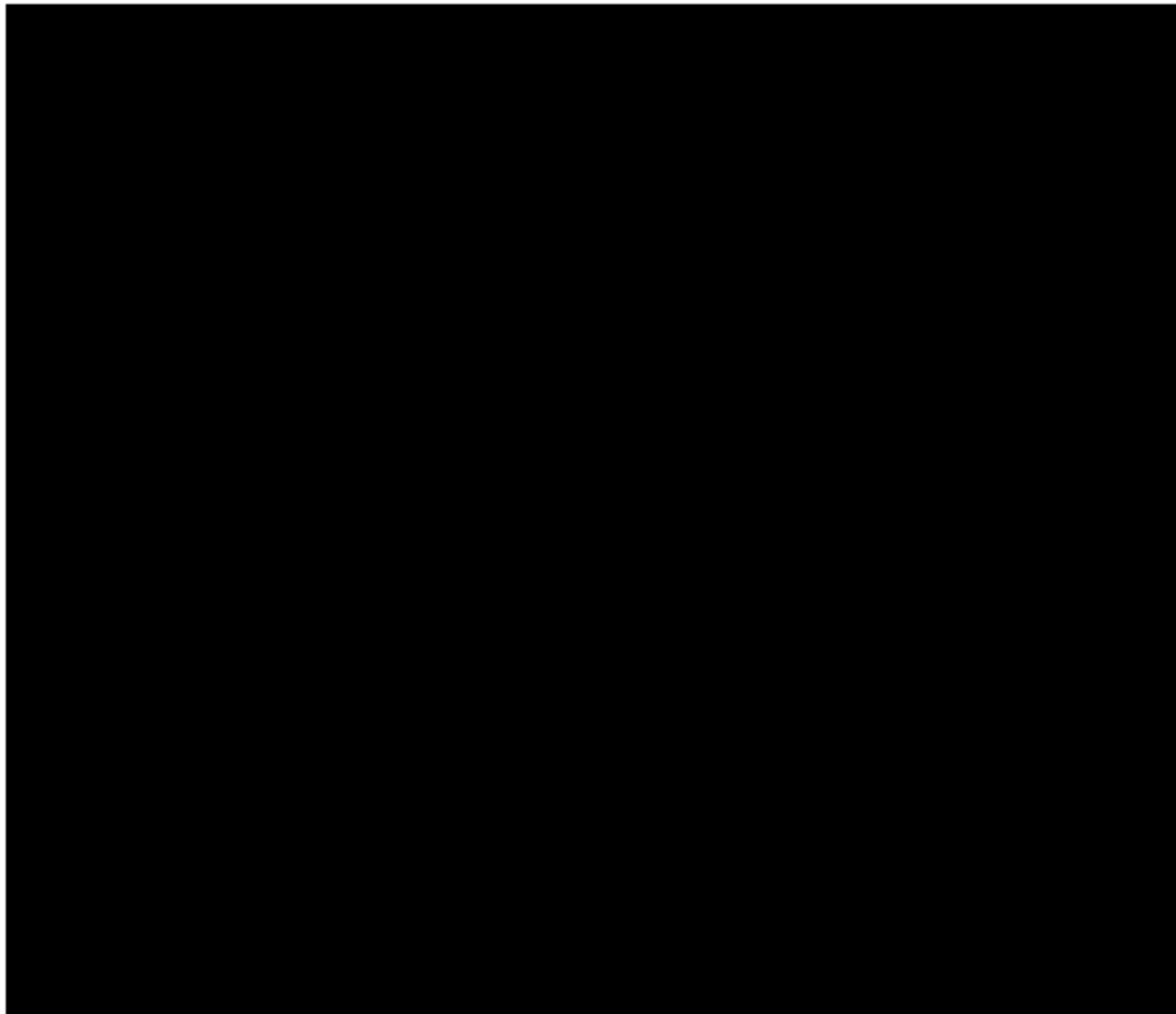
Confini: l'immobile confina con parti condominiali di uso comune (androne scala del civico n. 123) e con altra unità immobiliare della scala (A) distinta dal subalterno n. 4;

Dati Catastali: u.i. censita in catasto fabbricati al foglio 14, p.lla 1307 sub 3, cat. A/10;

[REDACTED]

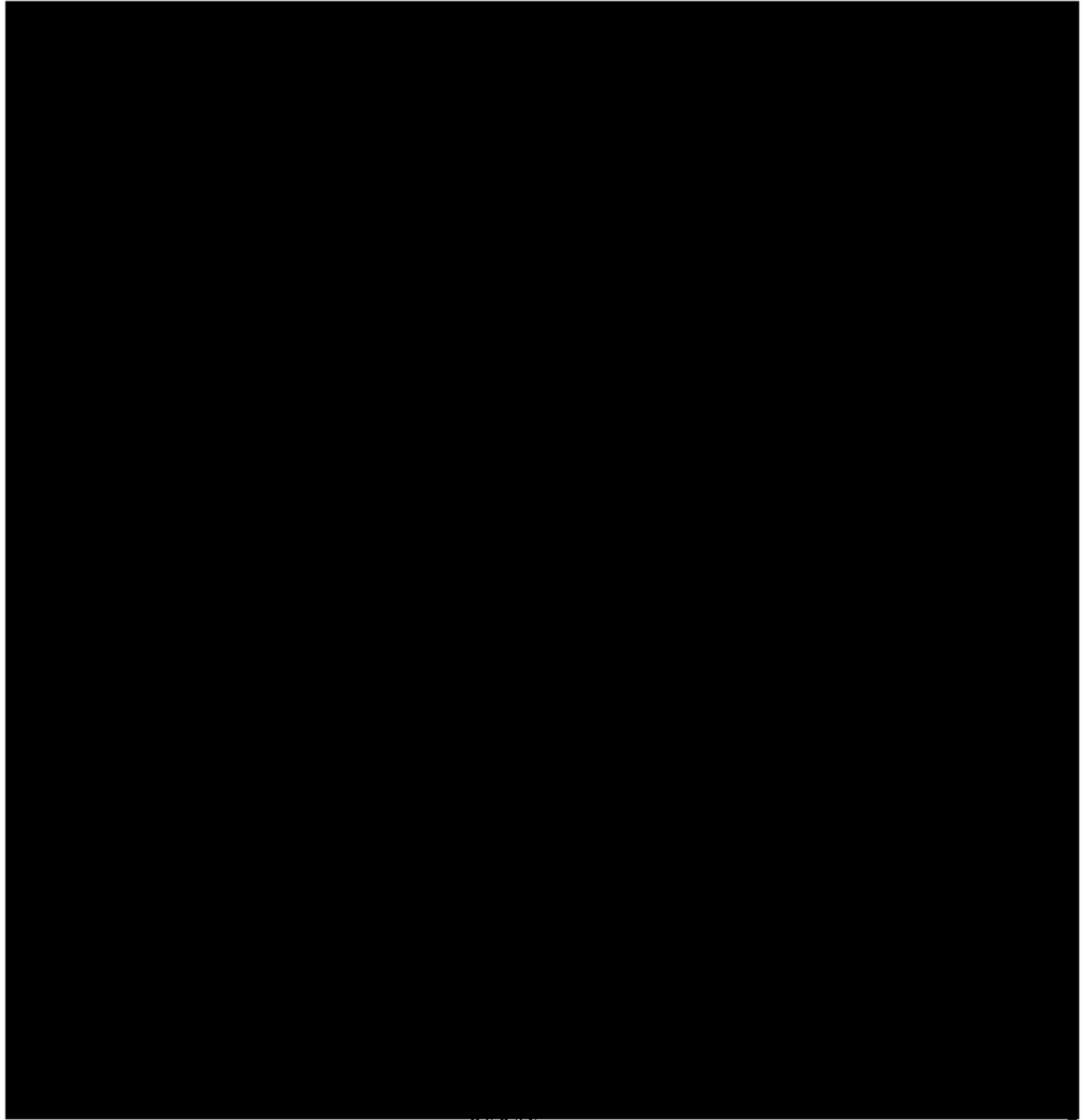
[REDACTED]

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



[REDACTED]



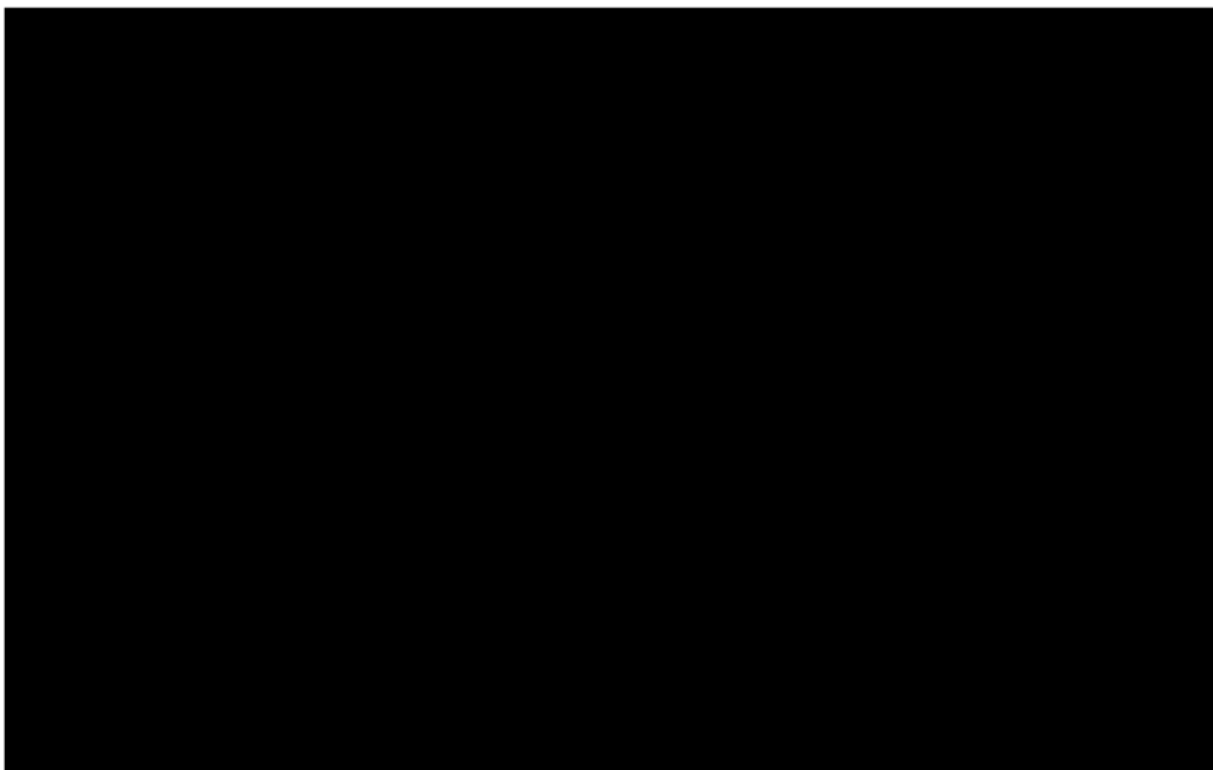


❖ QUESITO N. 7: "alla individuazione dello stato di possesso dei beni ..."

Gli immobili dei quattro Lotti A),B),C),D) risultano attualmente occupati come segue (numerazione dei cespiti indicata nel seguito



con lo stesso ordine riportato nella risposta ai quesiti n.2/2bis e n.6):

- Immobili nn. 1 e 3 (A1 e A2 del LOTTO A) occupati dal debitore esecutato Sig. [REDACTED], che ha adibito l'appartamento ad abitazione propria e del proprio nucleo familiare ed il box a piano interrato ad uso garage/deposito. A tale proposito nel corso del sopralluogo, dietro richiesta del sottoscritto C.T.U., il Sig. [REDACTED] ha esibito una delle ultime bollette ENEL a lui intestata a dimostrazione dello stato di possesso (vedi allegato E.4).
 - Immobile n. 2 (B1 del LOTTO B) occupato dal debitore esecutato Sig. [REDACTED], che ha adibito i locali al piano S1-T ad uso ufficio per l'esercizio dell'attività professionale svolta dal medesimo. Anche per questo immobile il Sig. [REDACTED] ha esibito una delle ultime bollette ENEL a lui intestata a dimostrazione dello stato di possesso (vedi allegato E.4).
- 



[REDACTED] ha esibito una delle ultime bollette ENEL a lui intestata a dimostrazione dello stato di possesso (vedi allegato F.4).

❖ 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 e distinti per lotti di vendita:

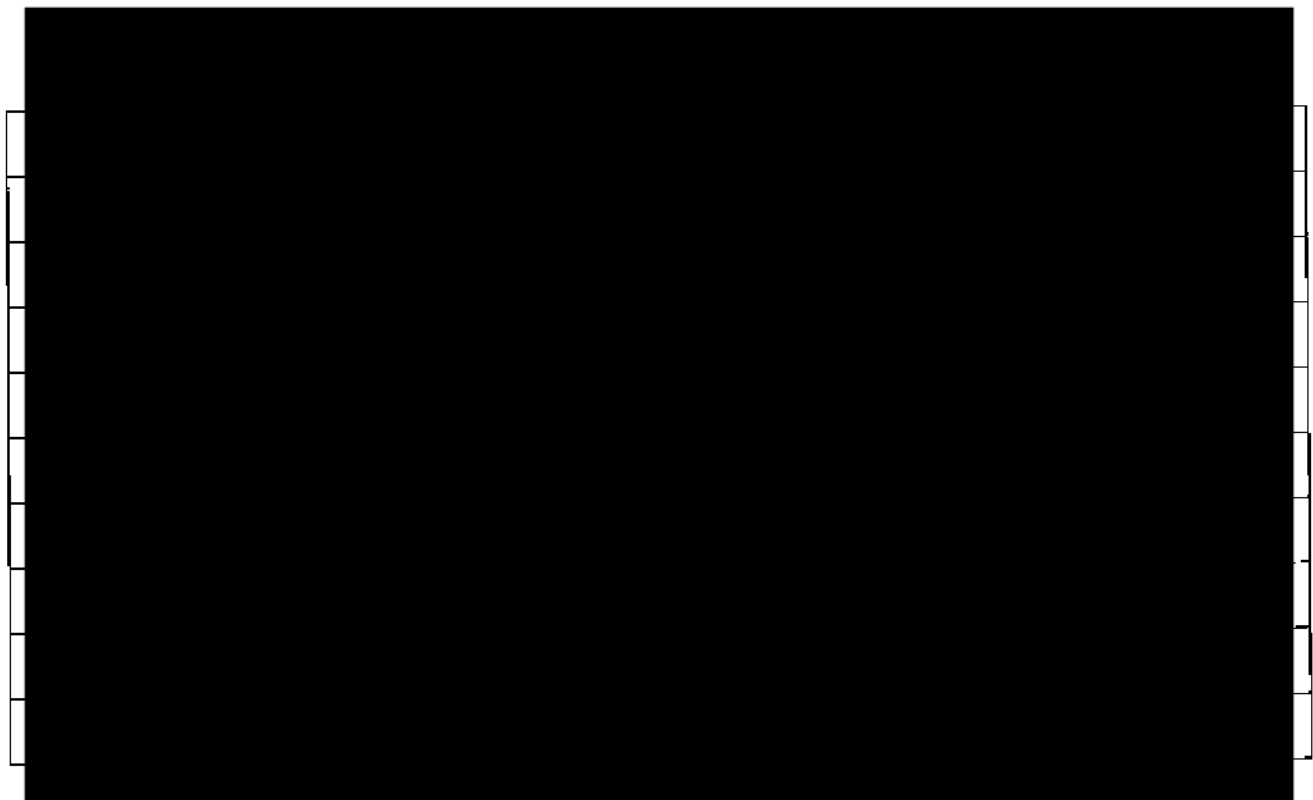
Cespiti nn. 1 e 3 (A1 e A2 del LOTTO A)

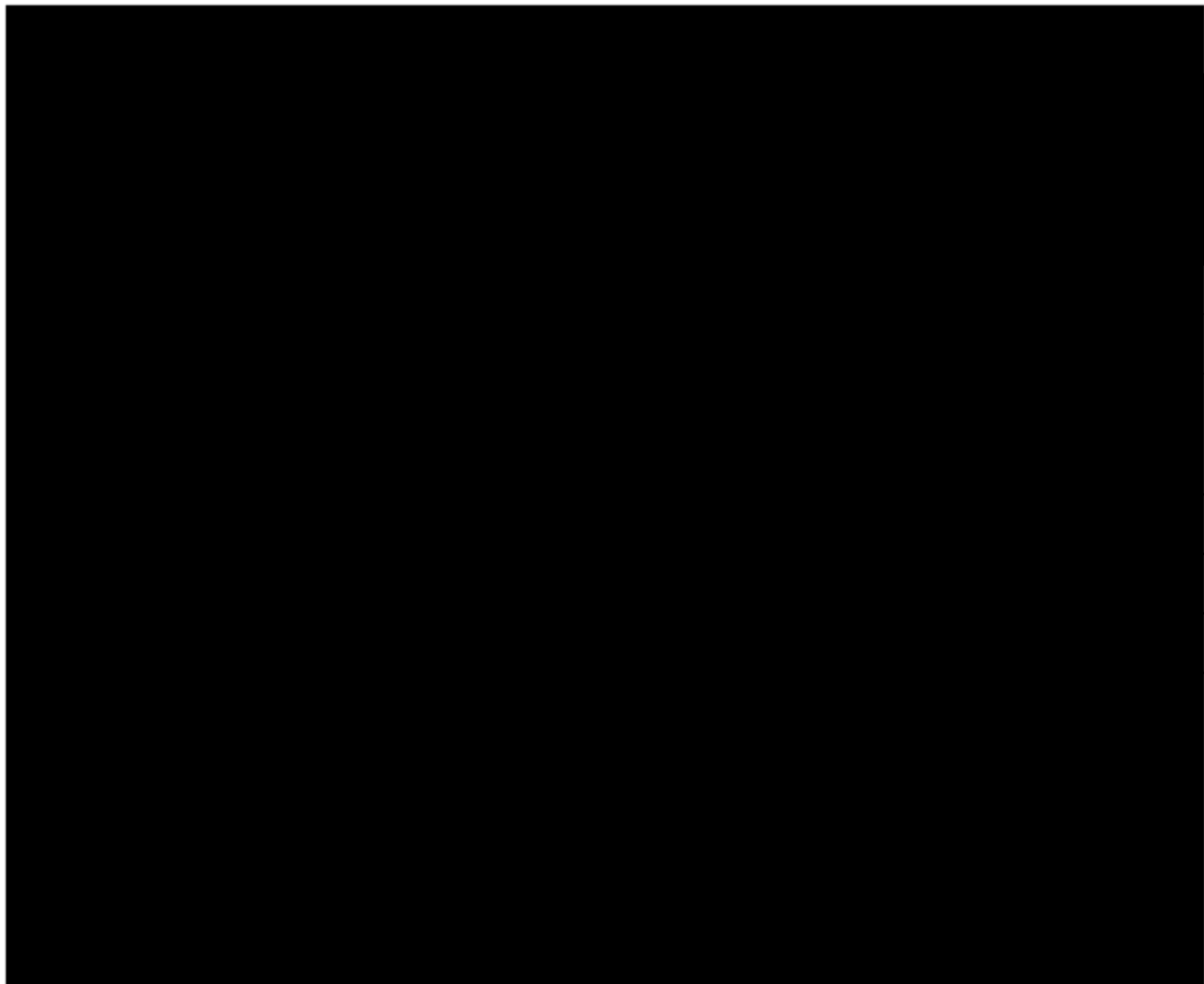
1	Cause in corso	--
2	Domande giudiziali ed altre trascrizioni	--
3	Provvedimenti di Assegn. della casa al coniuge	--
4	Atti di asservimento urbanistici/cessioni di cubatura	--
5	Esist.di diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, servitù...)	--
6	Esistenza di obbligazioni propter rem	--
7	Altri pesi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



Gespito n. 2 (B1 del LOTTO B)

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





❖ 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 cancellati⁵ e risulteranno non opponibili all'acquirente:

LOTTO A

- ISCRIZIONE del 11/04/2007 - Registro Particolare 1545 Registro Generale 9028 - Pubblico ufficiale [REDACTED]
Repertorio [REDACTED]

⁵ Cancellazioni che saranno effettuate limitatamente agli immobili appartenenti al Lotto di vendita considerato.

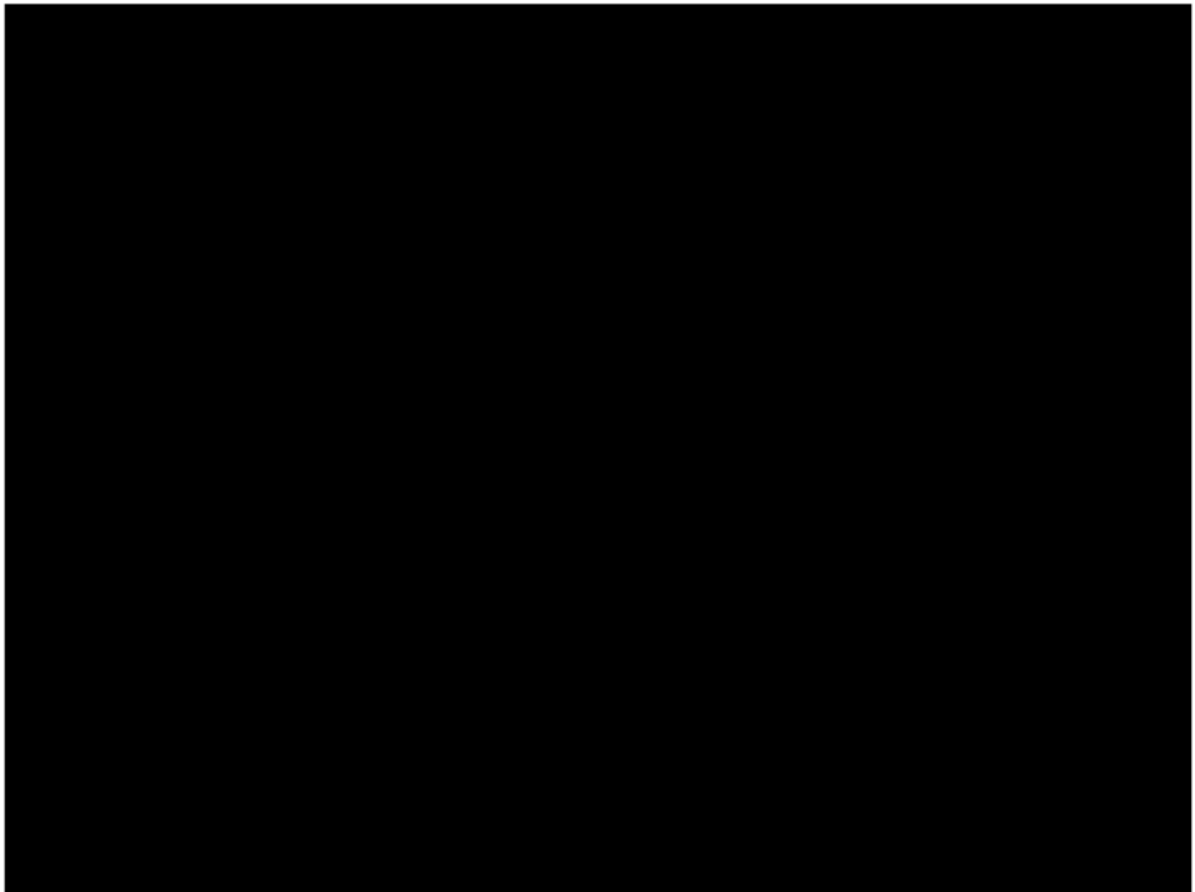


IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

- ISCRIZIONE del 14/08/2008 - Registro Particolare 4067 Registro Generale 20585 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 39639/19709 del 31/07/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- TRASCRIZIONE del 25/10/2016 - Registro Particolare 15913 Registro Generale 21021
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7585 del 10/10/2016.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

LOTTO B

- ISCRIZIONE del 14/08/2008 - Registro Particolare 4067 Registro Generale 20585 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 39639/19709 del 31/07/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- TRASCRIZIONE del 25/10/2016 - Registro Particolare 15913 Registro Generale 21021 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7585 del 10/10/2016.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



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

Si rimanda alla consultazione dei fascicoli A), B) [REDACTED] allegati alla presente perizia.

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

Nessuno dei cespiti staggiti è risultato provvisto di attestato di certificazione energetica e pertanto è stato necessario redigere n. 5 A.P.E. Per i dettagli Si rimanda alla consultazione dei fascicoli A), B) [REDACTED] allegati alla presente perizia.

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

Si rimanda alla consultazione dei fascicoli A), B) [REDACTED] allegati alla presente perizia.

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

Si rimanda alla consultazione dei fascicoli A), B) [REDACTED] allegati alla presente perizia.

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



Si rimanda alla consultazione dei fascicoli A),B) [REDACTED] allegati alla presente perizia.

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

Si rimanda alla consultazione dei fascicoli A),B) [REDACTED] allegati alla presente perizia.

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

Si rimanda alla consultazione dei fascicoli A),B) [REDACTED] allegati alla presente perizia.

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

Si rimanda alla consultazione dei fascicoli A),B) [REDACTED] allegati alla presente perizia.

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

Si riscontra quanto segue:

- immobili nn.1 e 3 (A1 e A2 del LOTTO A)



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

- immobile n.2 (B1 del LOTTO B)

idem c.s.

- [REDACTED]

idem c.s.

- [REDACTED]

idem c.s.

§.4 - PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO :

Si riassumono di seguito i dati più significativi che identificano i cespiti staggiti, con l'indicazione dei valori a base d'asta dei quattro lotti costituiti ed ogni altro elemento ritenuto utile.

LOTTO A) = (VALORE A BASE D'ASTA: € 338.600)

Piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti due immobili:

- Cespite A1): appartamento (cat. A/3) sito in abitato di Vieste alla via Dante Alighieri n. 123 - 3° piano:

Ubicazione: Via Dante Alighieri n.123 - 3° piano;

Consistenza: l'immobile consta di n. 5,5 vani per una superficie catastale lorda di mq 169 escluso aree scoperte;

Confini: l'immobile confina nella zona centrale interna al suo perimetro con parti condominiali di uso comune (scala e vano ascensore condominiali) ed a sud con altra unità immobiliare della scala (B) distinta dal subalterno n. 25;



Dati Catastali: u.i. censita in catasto Fabbricati al foglio 14, p.lla 1307 sub 13, cat. A/3;

Proprietario attuale:

[REDACTED], n. a [REDACTED] (FG) il [REDACTED]
natura del titolo e quote: piena proprietà per 1/1;

Titolo di provenienza:

- Atto di compravendita del notaio [REDACTED] del 21/12/2001 - rep. 19951 trascritto a Foggia il [REDACTED] con il quale l'immobile è stato venduto dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] all'attuale proprietario [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]
- Per i precedenti passaggi si consulti la risposta al quesito n. 1-bis.

Stato di occupazione: L'immobile è occupato dal debitore csecutato.

Regolarità edilizio-urbanistica: E' stato accertato il sostanziale riscontro tra quanto assentito dai titoli abilitativi con quanto in concreto realizzato.

Conformità catastale: Quanto rappresentato nelle piante catastali è conforme allo stato di fatto attuale.

abitabilità/usabilità: L'immobile è provvisto di certificato di abitabilità/usabilità (allegato A.4).



valore del bene a base d'asta: Il valore del bene è stato stimato in € 300.600= per la piena proprietà e per la quota di 1/1.

- Cespite (A2): **Box auto (cat. C/6)** sito in un abitato di Vieste alla via Dante Alighieri n. 119 - piano S1;

Ubicazione: Via Dante Alighieri n.119 - piano S1;

Consistenza: l'immobile ha una superficie catastale lorda di mq 26;

Confini: l'immobile confina con corsia di manovra condominiale, con porzione di altro immobile appartenente alla stessa ditta e con box auto di altra proprietà, entrambi distinti in catasto al P° 14, p.lla n.1307 ai rispettivi sub n. 3 e n. 77;

Dati Catastali: u.i. censita in catasto Fabbricati al foglio 14, p.lla 1307 sub 78, cat. C/6;

Proprietario attuale:

████████████████████ n. a ██████████ (FG) il ██████████; natura del titolo e quote di possesso: piena propr. per 1/1;

Titolo di provenienza:

- Atto di compravendita del notaio ██████████ del 09/07/2007 - ██████████ trascritto a Foggia il 12/07/2007 ██████████ con il quale l'immobile è stato venduto dalla società ██████████ con sede in Vieste (FG) all'attuale proprietario ██████████ nato a ██████████ il ██████████



- Per i precedenti passaggi si consulti la risposta al quesito n. 1-bis.

Stato di occupazione: L'immobile è occupato dal debitore esecutato .

Regolarità edilizio-urbanistica: E' stato accertato il sostanziale riscontro tra quanto assentito dai titoli abilitativi con quanto in concreto realizzato.

Conformità catastale: Quanto rappresentato nelle piante catastali è conforme allo stato di fatto attuale.

abitabilità/usabilità: L'immobile è provvisto di certificato di abitabilità/usabilità (allegato A.4).

valore del bene a base d'asta: Il valore del bene è stato stimato in € 38.000= per la piena proprietà e per la quota di 1/1.

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni del LOTTO A:

1. ANNOTAZIONE del 21/09/2001 - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED]
Repertorio 18633 del 29/06/2001
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1603 del 1999

2. TRASCRIZIONE del 04/01/2002 - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED] - Pubblico ufficiale [REDACTED]
Repertorio 19951 del 21/12/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 04/01/2002 - Registro Particolare 29
Registro Generale [REDACTED] - Pubblico ufficiale [REDACTED]
Repertorio 19952 del 21/12/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3113 del 17/08/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)



4. ISCRIZIONE del 11/04/2007 - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 36290/17143
del 28/03/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE
A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 25/10/2016 - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED] - Pubblico ufficiale TRIBUNALE
Repertorio 7585 del 10/10/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

LOTTO B) - (VALORE A BASE D'ASTA: € 267,000)

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

- **Cespite (B1):** appartamento (cat. A/10) sito in abitato di

Vieste alla via Dante Alighieri n. 117/123, piano S1-T;

Ubicazione: Via Dante Alighieri n. 117/123, piano S1-T;

Consistenza: l'immobile consta di n. 5 vani per una
superficie catastale lorda di mq 132;

Confini: l'immobile confina con parti condominiali di uso
comune (androne scala del civico n. 123) e con altra unità
immobiliare della scala (A) distinta dal subalterno n. 4;

Dati Catastali: u.i. censita in catasto Fabbricati al foglio
14, p.lla 1307 sub 3, cat. A/10;

Proprietario attuale:

[REDACTED] n. a [REDACTED] (FG) il [REDACTED]; natura del
titolo e quote di possesso: piena propr. per 1/1;

Titolo di provenienza:



- Atto di compravendita del notaio [REDACTED] del 09/07/2007 - rep. [REDACTED] trascritto a Foggia il [REDACTED] ai numeri [REDACTED] con il quale l'immobile è stato venduto dalla società [REDACTED] con sede in Vieste (FG) all'attuale proprietario [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
- Per i precedenti passaggi si consulti la risposta al quesito n. 1-bis.

Stato di occupazione: L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

Regolarità edilizio-urbanistica: E' stato accertato il sostanziale riscontro tra quanto assentito dai titoli abilitativi con quanto in concreto realizzato.

Conformità catastale: Quanto rappresentato nelle piante catastali è sostanzialmente conforme allo stato di fatto attuale, tranne per alcuni aspetti che, sebbene di natura secondaria, non possono essere tralasciati. Si ritiene necessario provvedere all'aggiornamento delle schede, con costi tecnici stimati nel complesso in € 500,00.

abitabilità/usabilità: L'immobile è provvisto di certificato di abitabilità/usabilità (Allegato B.4).

valore del bene a base d'asta: Il valore del bene a base d'asta ammonta ad € 267.000= per la piena proprietà e per la quota di 1/1.



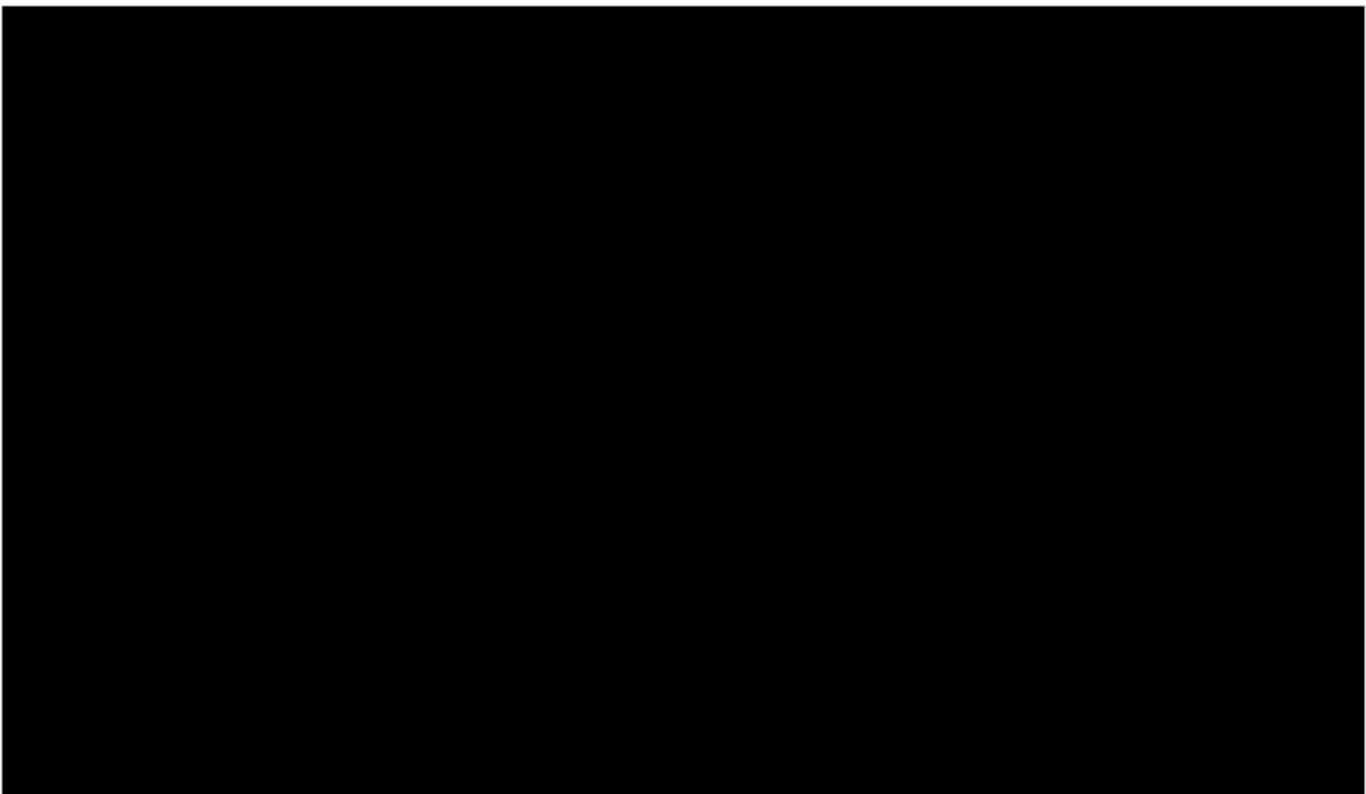
Iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni del LOTTO B:

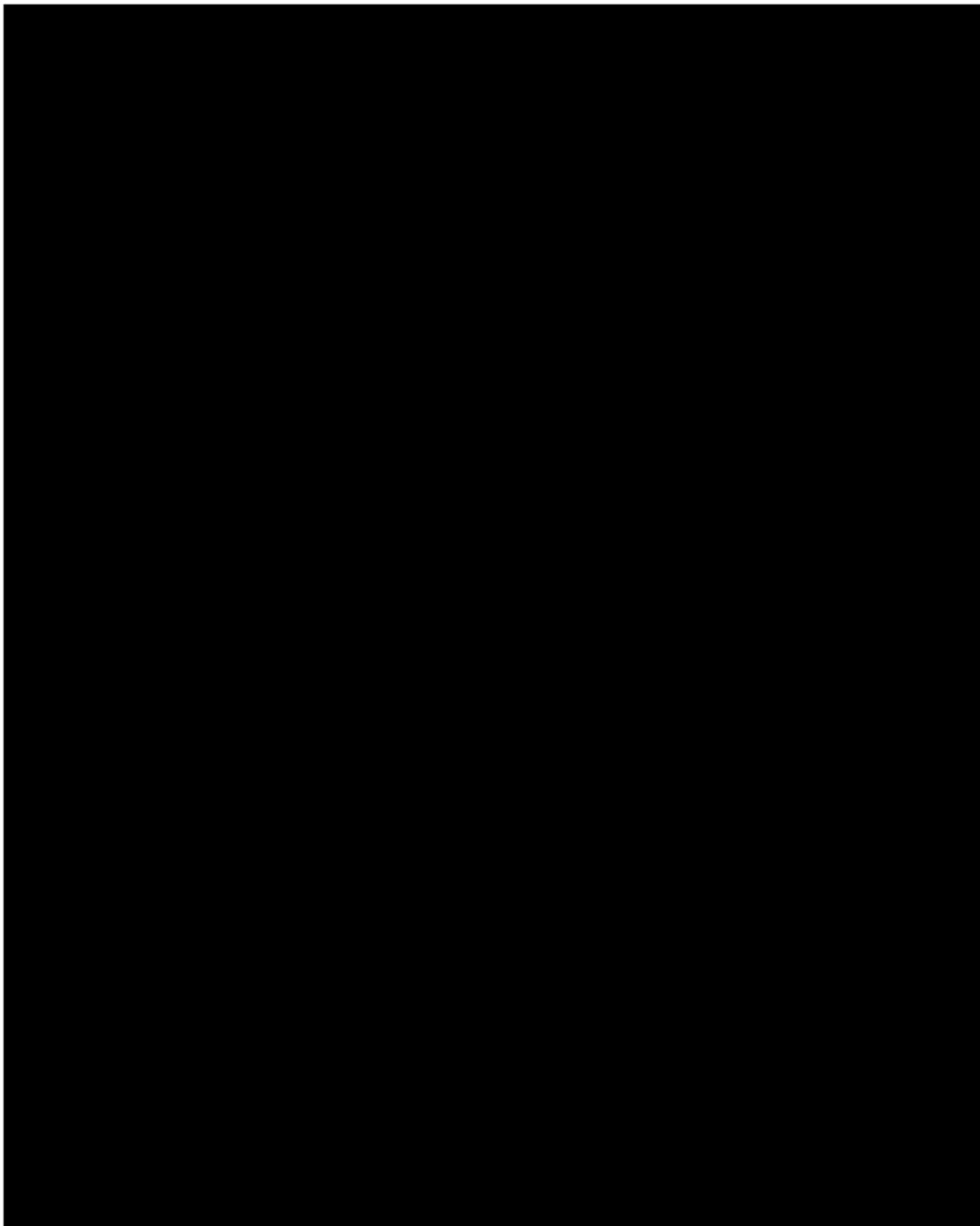
1. ANNOTAZIONE del 21/09/2001 - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED] - Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Repertorio 18633 del 29/06/2001
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1603 del 1999

2. TRASCRIZIONE del 12/07/2007 - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED] - Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Repertorio 36919/17610 del 09/07/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 14/08/2008 - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED] - Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Repertorio 39639/19709 del 31/07/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 25/10/2016 - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED] - Pubblico ufficiale TRIBUNALE
Repertorio 7585 del 10/10/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico





⁶ Secondo l'ipotesi di stima presa in considerazione, con annesse le aree pertinenziali da recuperare dal terreno circostante di proprietà del debitore esecutato (terreno che non è incluso nell'Atto di Pignoramento).



STUDIO TECNICO Geom. Antonio Graziano

Via Giovanni XXIII n.10, 71036 Lucera (FG)

Tel. 0881/54.08.39 - Cell. 329/40.90.859 - Indirizzo P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it

3. ISCRIZIONE del 22/02/2010 - Registro Particolare 574
Registro Generale 4074 - Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Repertorio 20985/10880 del
19/02/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

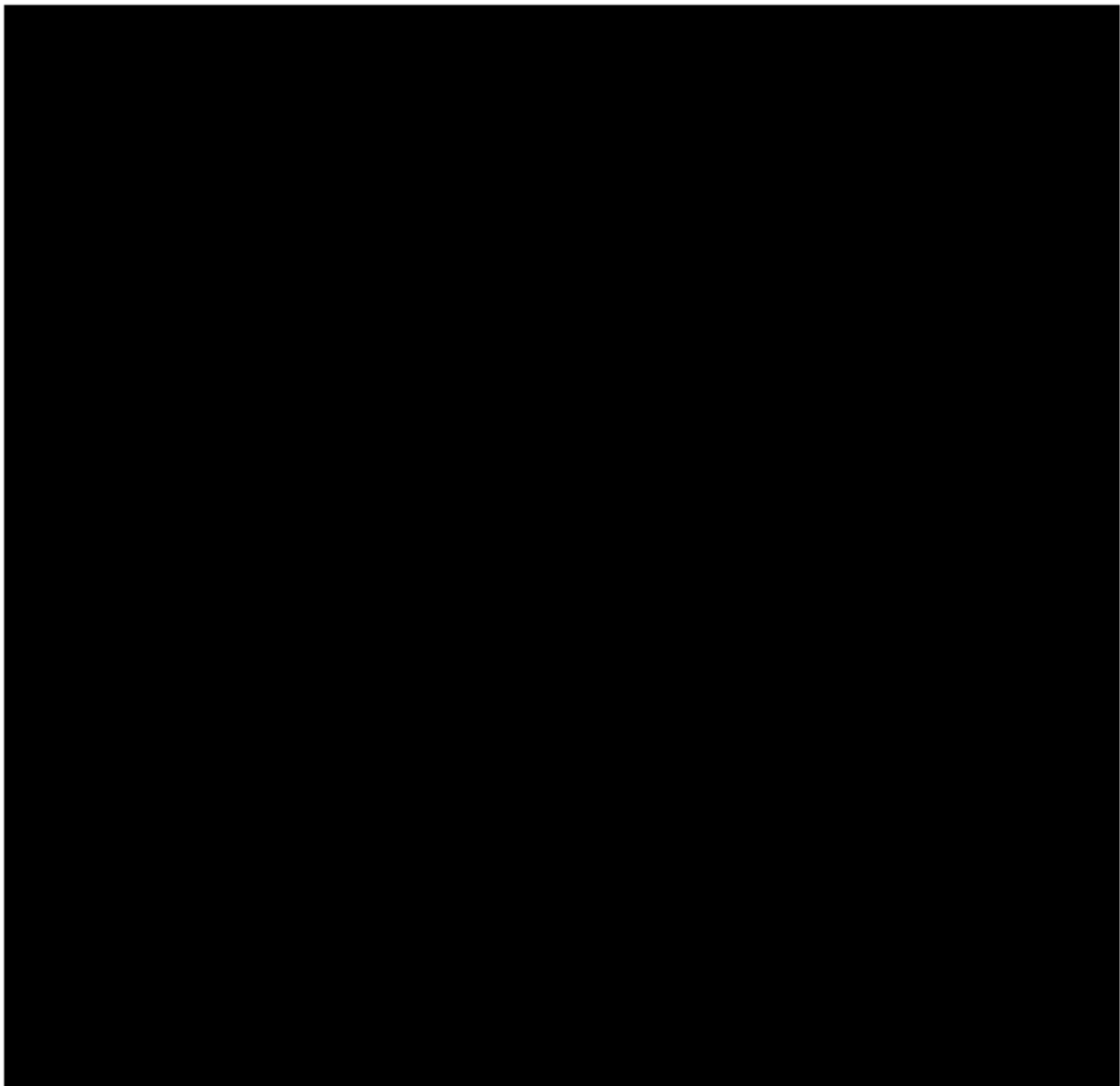
4. TRASCRIZIONE del 25/10/2016 - Registro Particolare 15913
Registro Generale 21021

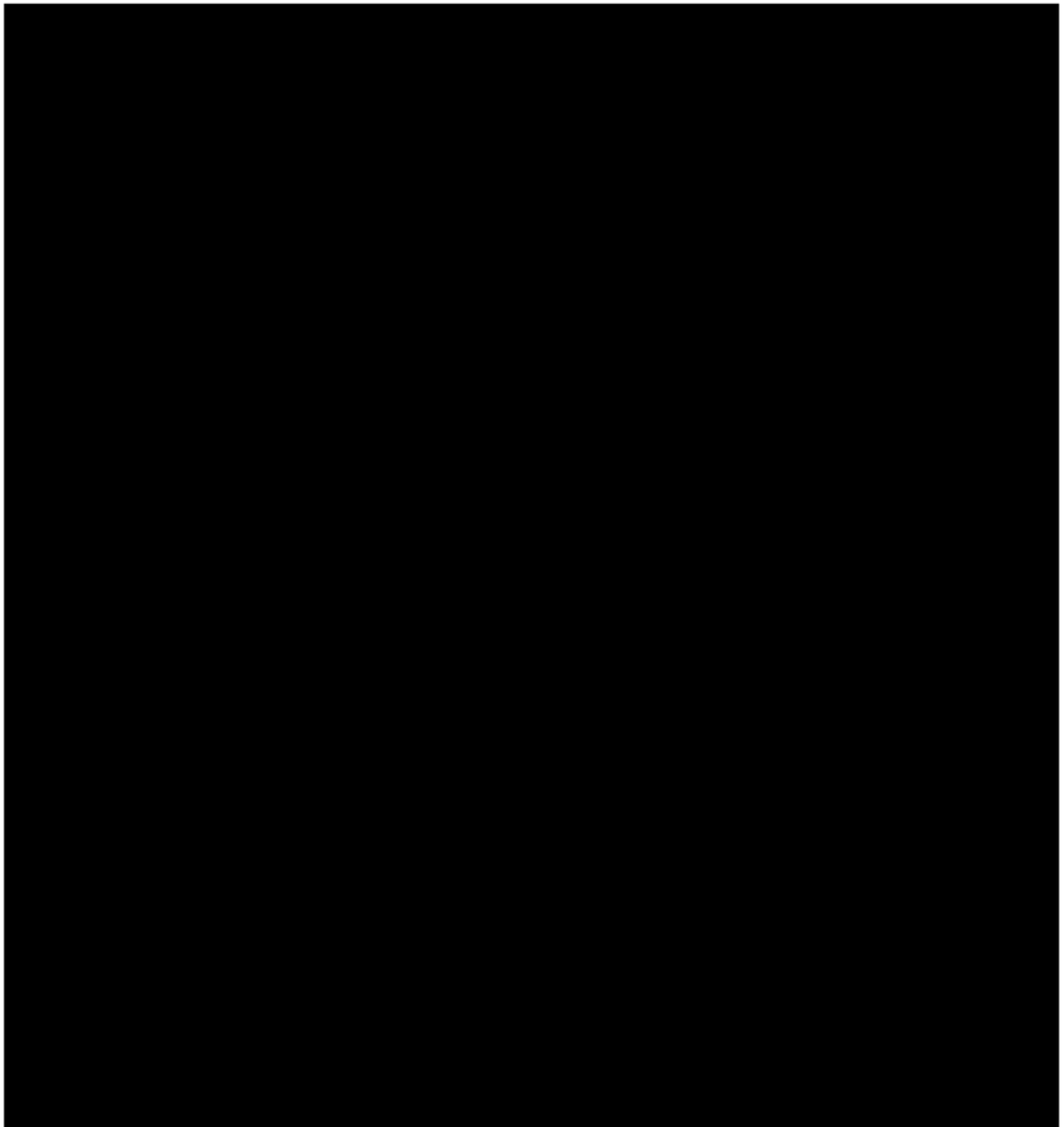
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7585 del 10/10/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

ANNOTAZIONI:





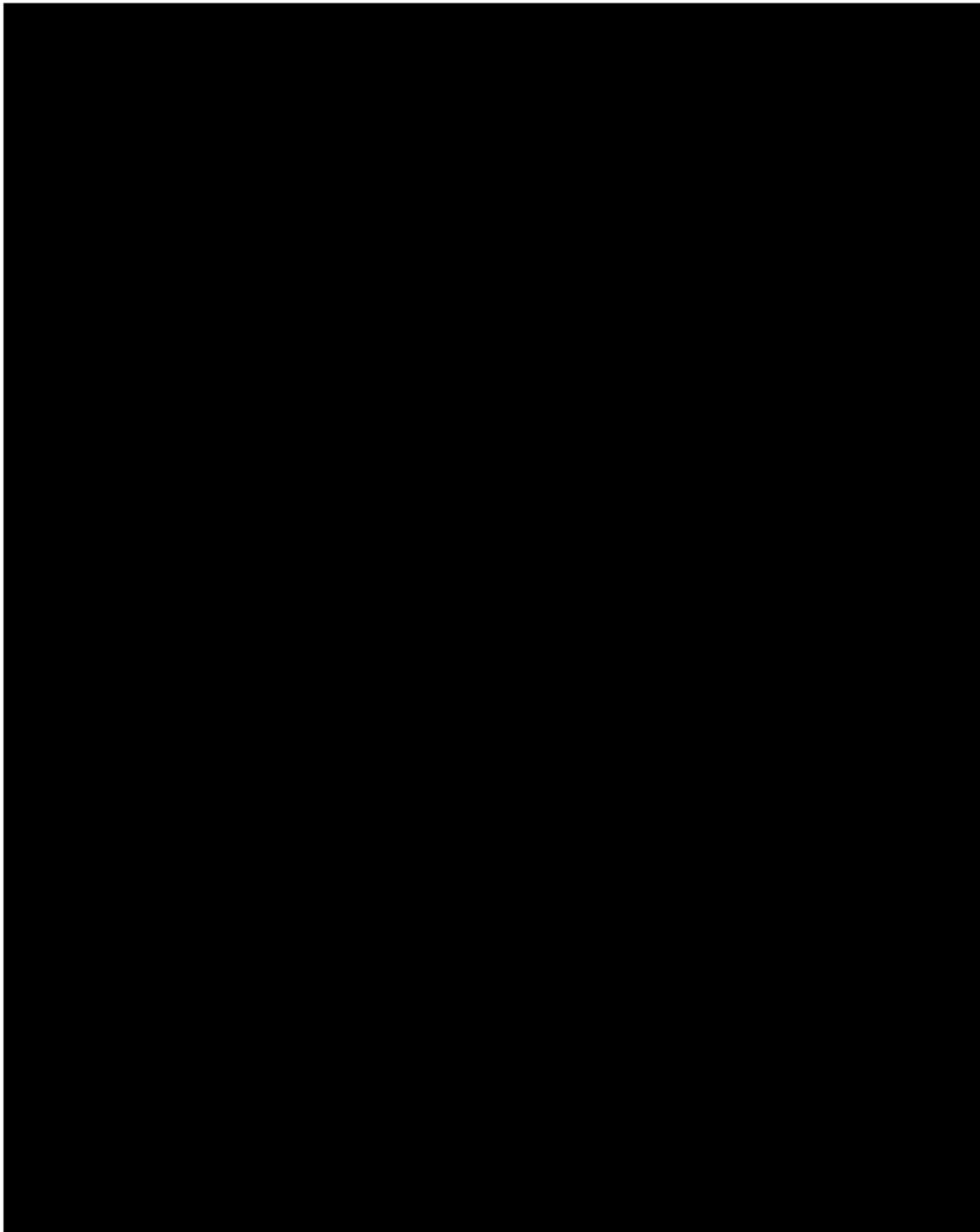
¹ Ipotesi alla quale non si è potuto far riferimento nella presente perizia di stima, dovendo il C.T.U. operare nei limiti del mandato ricevuto, che si riferisce a quanto espressamente indicato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare prodotto dal creditore precedente.



STUDIO TECNICO Geom. Antonio Graziano

Via Giovanni XXIII n.10, 71036 Lucera (FG)

Tel. 0881/54.08.39 – Cell. 329/40.90.859 – Indirizzo P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it



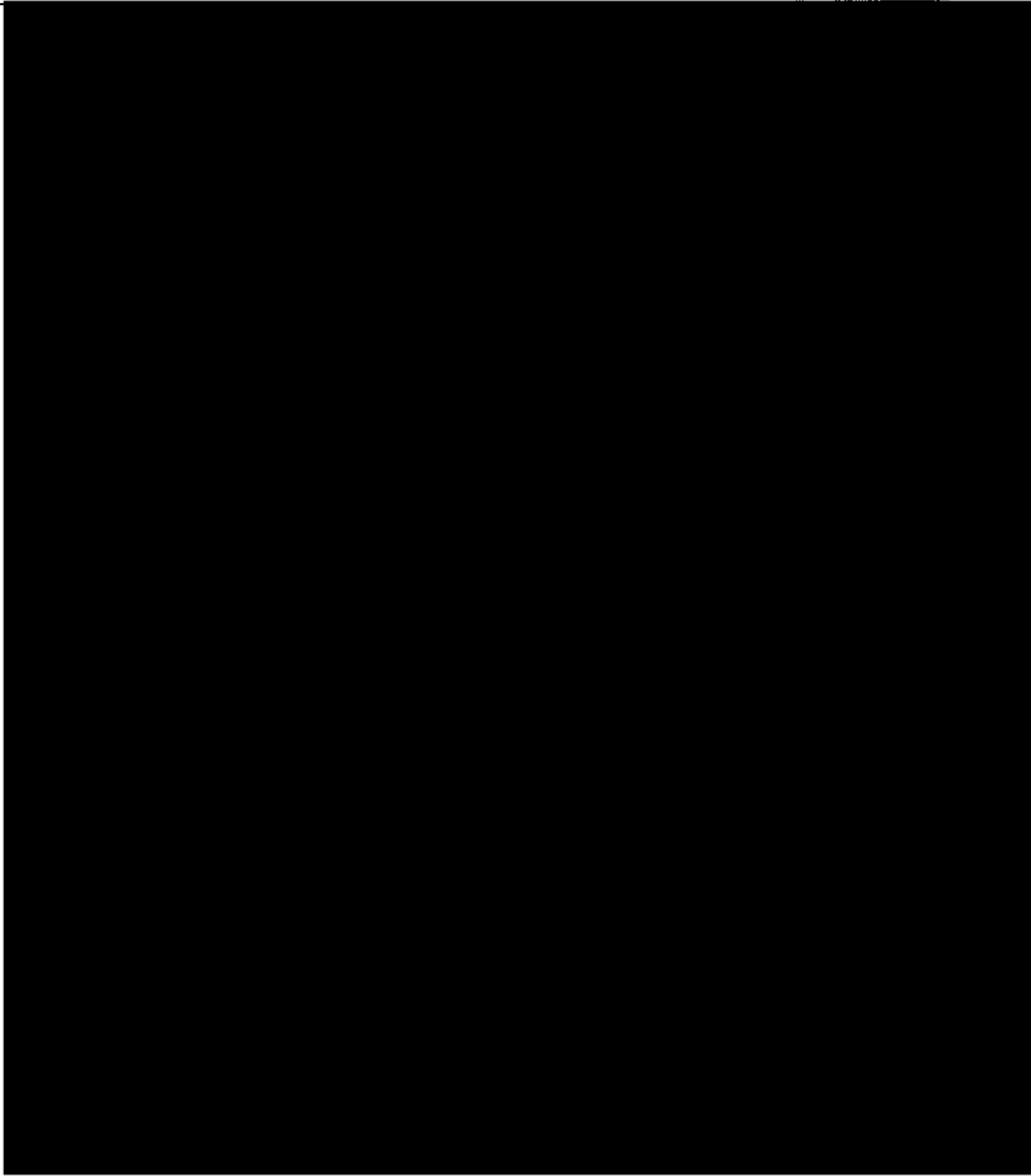
Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serie#: 2136dddc07e568b10673a75ac2320a8b7



STUDIO TECNICO Geom. Antonio Graziano

Via Giovanni XXIII n.10, 71036 Lucera (FG)

Tel. 0881/54.08.39 – Cell. 329/40.90.859 – indirizzo P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it



STUDIO TECNICO Geom. Antonio Graziano

Via Giovanni XXIII n.10, 71036 Lucera (FG)

Tel. 0881/54.08.39 – Cell. 329/40.90.859 – indirizzo P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI STIMATI

LOTTO	N° U.I.	ID. CESPITE	VALORE DEL BENZ. INTERO	VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA	VALORE A BASE D'ASTA DEI LOTTI
A	A1	APPARTAMENTO CAT. B/3 VIA DANTE ALIGHIERI N. 123 VIESTE; PIANO 3°	€ 300.600	€ 300.600	€ 338.600
	A2	BOX AUTO CAT. C/6 VIA DANTE ALIGHIERI N. 119 VIESTE; PIANO S-1	€ 38.000	€ 38.000	
B	B1	APPARTAMENTO CAT. A/10 VIA DANTE ALIGHIERI N. 117 VIESTE; PIANO S1-T	€ 267.000	€ 267.000	€ 267.000

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.

Lucera, _____

IL C.T.U.

Geom. Antonio Graziano

¹ Con annesso le aree pertinenziali da ritagliare dal terreno circostante di proprietà del debitore esecutato, essendo il terreno non compreso nell'Atto di Pignoramento (Vedi Allegato C.1).



STUDIO TECNICO Geom. Antonio GRAZIANO

Via Giovanni XXIII, 10
71036 - LUCERA (FG)

TEL. 0881 - 54.08.39

CELL. 329 - 40.90.859

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

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

TRIBUNALE DI FOGGIA
III SEZIONE CIVILE
Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 504/2016 R.G.Es.
Giudice dell'Esecuzione D.ssa Stefania RIGNANESE

Parti:

Creditore: [REDACTED]

Creditori intervenuti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]. ex art. 111 c.p.c.
- [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

ALLEGATO A.1 (LOTTO A)

STIMA DEL LOTTO A

RISPOSTE AI QUESITI N.:

3)-4)-4bis)-10)-11)-11/a)-11/b)-11/c)-11/d)-11/e)-11/f).

IL TECNICO:

Geom. Antonio Graziano



ALLEGATO A.1 - LOTTO A**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecutore: Dott.ssa Stefania Rignanese

R.G.E.I.: N° 504/2016

Il presente allegato contiene la stima dei valori e la risposta ai quesiti nn.: 3) - 4) - 4bis) - 10) - 11) - 11/a) - 11/b) - 11/c) - 11/d) - 11/e) - 11/f), che riguardano esclusivamente i beni staggiti di seguito indicati, compresi nel

LOTTO A:

N°	Cespite	F°	P.lla	Sub.	Cat.
A1	APPARTAMENTO CAT. A/3 VIA DANTE ALIGHIERI N. 123 VIESTE; PIANO 3°	14	1307	13	A/3
A2	BOX AUTO CAT. C/6 VIA DANTE ALIGHIERI N. 119 VIESTE; PIANO S-1	14	1307	78	C/6

RISPOSTE AI QUESITI

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

I beni inseriti nel lotto A) interessati dalla procedura risultano analiticamente descritti come segue:



A1. Appartamento sito in Vieste alla località "Pantanello" Via Dante Alighieri n. 123 posto al terzo piano, in Catasto al foglio 14 particella 1307 sub 13 - cat. A/3; Abitazione ubicata al terzo piano interno n. 9 della scala A), facente parte del complesso condominiale sito nel Comune di Vieste alla località "Pantaniello", compreso nel piano particolareggiato della zona commerciale e direzionale denominata "D4".

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

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
14	1307	13	A/3	7	5,5 vani	752,74

Attualmente in Ditta:

1 XXXXXXXXXX nato a XXXXXX (FG) il XXXXXX
C.F. XXXXXXXXXX per la piena proprietà e per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Accessi:

L'appartamento, ubicato al 3° piano interno n.9, è servito da scale e impianto ascensore condominiali e riceve accesso dall'androne d'ingresso della Scala (A) corrispondente al civico n.123 di via Dante Alighieri.

Distribuzione interna dei vani:

L'immobile si sviluppa su un unico livello di piano. Entrando dalla porta di caposcala e procedendo in senso antiorario l'appartamento è composto da: ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, vano lavanderia, bagno, camera da letto, secondo disimpegno e cameretta. Sul terrazzo esterno sono



stati ricavati due vani adiacenti alla parete sud, utilizzati come locale caldaia e secondo ripostiglio, quest'ultimo con accesso dal disimpegno interno attiguo alla cameretta. L'immobile si completa di un terrazzo a livello ad uso esclusivo che contorna il perimetro dell'abitazione. Tutti i vani principali sono provvisti di porta-finestra di uscita sul terrazzo, escluso il bagno, il vano lavanderia ed il ripostiglio esterno, dotati di serramenti del tipo a finestra (vedi planimetrie allegate).

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

Struttura portante: in cemento armato tradizionale, con travi e pilastri poggianti su fondazioni del tipo a trave continua. I solai sono in latero-cemento con travetti in c.a.p. ed interposto elemento in laterizio leggero. L'intero comparto edilizio che ospita l'U.I. in questione è costituito da differenti corpi di fabbrica fra loro separati da giunti tecnici di dilatazione. Uno di questi attraversa anche l'appartamento (A1) in corrispondenza del confine con il vano scala (A).

Coperture: copertura piana del tipo a terrazzo, impermeabilizzata e pavimentata con mattonelle in grès ceramico antigelivo della pezzatura di cm 30x30.

Prospetti esterni: le facciate del fabbricato sono costituite da muratura di tomagno in blocchi forati di laterizio tipo "Alveolater" da cm 40, rifiniti all'esterno con intonaco e dipintura a base di copolimeri vinilici, pigmenti e sabbie di quarzo (quarzo plastico).



Scale e pianerottoli: la scala condominiale interna che collega i vari livelli di piano è pavimentata con lastre lucide in pietra naturale di Apricena.

Pavimenti e rivestimenti: All'interno i pavimenti sono in monocottura di ceramica; le pareti di bagno, lavanderia e cucina sono rivestite con mattonelle di ceramica.

Serramenti esterni e porte interne: Gli infissi esterni sono in lega di alluminio, del tipo ad ante scorrevoli, con specchiature composte da doppio vetro del tipo a camera isolante 4-16-4. I serramenti sono provvisti di persiane esterne per la schermatura solare, anch'esse in alluminio verniciato. Le bussole interne sono in legno tamburato, del tipo a scomparsa (sistema scrigno) e a battente.

Vani di servizio - Apparecchi sanitari e rubinetterie:

Il bagno è provvisto di tazza a sedile, bidet e lavabo, con vasca angolare in vetroresina smaltata dotata di sistema idromassaggio e sovrastante chiusura a box. Gli apparecchi sanitari sono in porcellana vetrificata (vetrochina) e le rubinetterie sono in ottone cromato, del tipo a miscelatore monocomando (vedi foto).

Tinteggiature e decorazioni:

Le superfici di pareti e soffitti sono intonacate a civile; i muri sono tinteggiati con idropittura lavabile ed in alcuni vani sono rivestiti con carta da parati, mentre i soffitti sono tinteggiati a tempera;



Impianto elettrico: L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a filo sfilabile, con canaline e cassette di derivazione in PVC autoestinguenti, dotato degli usuali dispositivi di sicurezza.

Impianto termico (riscaldamento e raffrescamento): l'impianto di riscaldamento, del tipo a termosifoni, è composto da generatore di calore costituito da caldaia murale alimentata a gas metano e masse radianti in acciaio, del tipo tubolare a colonna. La caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è posizionata in apposito locale esterno, con accesso dal terrazzo a livello (vedi foto). L'immobile è provvisto nei vani principali di climatizzatori del tipo a pompa di calore, con unità esterne collocate sul terrazzo di copertura.

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

Altezza utile interna: l'altezza interna dei vani misurata al controsoffitto è di m 2,77.

Allacci e forniture di servizi: il fabbricato è allacciato alle reti di distribuzione pubbliche per la fornitura ed erogazione dei servizi di acqua potabile, fogna, elettricità e gas.

Gli impianti elettrico, idrico-fognante e di riscaldamento sono provvisti di certificazione di conformità.

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

A2. Box auto sito in Vieste alla via Dante Alighieri n. 119
censito in catasto al foglio 14 p.lla n. 1307 sub 78 - cat. C/6;



Box auto ubicato al piano seminterrato del complesso condominiale sito nel Comune di Vieste alla località "Pantaniello", compreso nel piano particolareggiato della zona commerciale e direzionale denominata "D4".

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

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
14	1307	78	C/6	4	26 mq	111,35

Attualmente in Ditta:

1 [REDACTED] nato a [REDACTED] (FG) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la piena proprietà e per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Accessi:

all'immobile, ubicato al piano seminterrato, si accede dall'esterno attraverso la rampa di discesa e corsia di manovra condominiale, con ingresso dal passo carrabile posto al civico n. 119 di Via Dante Alighieri. Il box auto è raggiungibile a piedi anche dall'interno dell'edificio condominiale attraverso la scala e l'ascensore (scala A del complesso edilizio).

Distribuzione interna dei vani:

L'immobile è costituito da un unico vano adibito a garage con ingresso dalla corsia di manovra condominiale; il box auto confina con porzione di altra u.i. appartenente alla stessa ditta (p.lla 1307 sub 3) e con box auto di altra proprietà;



Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile possono così riassumersi:

Struttura portante: il box fa parte dello stesso edificio condominiale che ospita l'abitazione (A1), pertanto condivide con essa le stesse caratteristiche strutturali, alla cui descrizione si rimanda.

Coperture: idem c.s.

Prospetti esterni: idem c.s.

Scale e pianerottoli: idem c.s.

Pavimenti e rivestimenti: il box è pavimentato con mattonelle in marmette di graniglia di marmo e cemento pressato (pavimento commerciale da cm 25x25).

Serramenti esterni e porte interne: il box è dotato di serranda d'ingresso del tipo a bascula, in acciaio zincato ed è provvisto di luce sulla parete opposta all'ingresso, con serramento in lega di alluminio.

Tinteggiature e decorazioni:

Le pareti ed i soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati a tempera;

Impianto elettrico: L'impianto elettrico è del tipo a filo sfilabile, con canaline esterne e cassette di derivazione in PVC autoestinguenti, dotato degli usuali dispositivi di sicurezza.

Impianto termico (riscaldamento e raffrescamento): assente

Impianto citofonico: assente.

Altezze utili interne: l'altezza interna del box misura m 2,96.



Allacci e forniture di servizi: tranne l'elettricità, gli altri servizi non sono presenti.

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

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

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

PREMESSA:

Gli immobili oggetto di stima del presente LOTTO A appartengono tutti al debitore esecutato per la piena proprietà e per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione del valore si adotterà il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione dei prezzi di mercato di beni similari a quello da stimare. Il procedimento prevede di assumere come termine di confronto un parametro tecnico/economico la cui grandezza risulti direttamente proporzionale al valore, che generalmente è rappresentato dall'unità di superficie lorda commerciale (Slc)¹.

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

¹ 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. E.2, dove si riportano i valori dei borsini immobiliari aggiornati al 2019 e quelli OMI editi dall' Agenzia delle Entrate - anno 2018 - 2° Semestre - in



relazione a tipologia, fascia di appartenenza e microzona catastale. In base alla valutazione ponderata dei dati derivanti dalle fonti di consultazione sopracitate e tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, vengono assunti per (Pmu) i valori seguenti:

a) per l'abitazione cat. A/3, p.lla 1307/13: $Pmu_1 = € 1950/mq$

b) per il box auto cat. C/6, p.lla 1307/78: $Pmu_2 = € 1350/mq$

STIMA DEI VALORI

Momento della stima: (Maggio 2019).

Preliminarmente vengono conteggiate le superfici lorde commerciali ed i fattori correttivi incidenti sui due cespiti.

> DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI:

Sulla base delle planimetrie catastali e dei rilievi metrici effettuati si calcola la Superficie Lorde Commerciale (Slc)² di ciascun cespite, che risulta essere di:

a) per l'abitazione cat. A/3, p.lla 1307/13: $Slc_1 = mq 164$

b) per il box auto cat. C/6, p.lla 1307/78: $Slc_2 = mq 30$

NOTA:

- Conformemente a quanto dettato nelle linee guida del Manuale OMI (allegato 2 edito dall'Ag. delle Entrate) le superfici lorde calcolate sono state arrotondate all'unità³.

² 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);

³ Idem c.s.;



➤ FATTORI CORRETTIVI ALLA STIMA:

I dati vengono riassunti nella seguente tabella:

FATTORI DI CORREZIONE		Abitazione p.lla 1307 sub 13 Int. 9 (α1)	Box auto p.lla 1307 sub 78 (α2)
1	per lo stato d'uso e manutenzione	3,00%	3,00%
2	per lo stato di possesso		
3	per i vincoli ed on. Giur. non elim.		
4	per oneri regolar. Urbanistica		
5	per oneri regolar. Catastale		
6	per assenza di garanzie per vizi	3,00%	3,00%
7	per opere e manufatti da rimuovere		
8	per altri oneri e pesi		
SOMMA DELLE DETRAZIONI Σ(α)		6,00%	6,00%

CALCOLO DEL VALORE INTERO DEI BENI:

a) per l'abitazione cat. A/3, p.lla 1307/13:

$$(Va_1) = P_{mu1} \times S_{lc1} \times (1 - \sum \alpha_1);$$

(Va₁) = € 1.950/mq x mq 164 x (1-6,00%) = € 300.612; valore che si approssima in cifra tonda a € 300.600= (Diconsi Euro TrecentomilaSeicento).

b) per il box auto cat. C/6, p.lla 1307/78:

$$(Va_2) = P_{mu2} \times S_{lc2} \times (1 - \sum \alpha_2);$$

(Va₂) = € 1.350/mq x mq 30 x (1-6,00%) = € 38.070; valore che si approssima in cifra tonda a € 38.000= (Diconsi Euro Trentottomila).



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

La superficie lorda commerciale dell'immobile (Slc) è stata calcolata in conformità di quanto indicato nell'allegato n.2 del Manuale della Banca Dati OMI edito dall'Agenzia delle Entrate.

Essa risulta pari alla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e non, box, etc.);
 - verande/portici/tettoie.

COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE:

• Per la superficie utile (A):	1,00
• Per superfici accessorie ⁴ :	
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

⁴Cantine, soppalchi, sottotetti box e locali deposito.



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

TABELLA S.01

ID. CESPITE	DESTINAZIONE VANO	SUPERF. NETTA (Sn)	COEFF. OMOG. (K)	SLC (Sn)x(K) mq
ABITAZIONE 3° PIANO	Ingresso e Corridoio	3,73	1,00	3,73
	Soggiorno	27,01	1,00	27,01
	Cucina	12,17	1,00	12,17
	disimpegno 1	3,28	1,00	3,28
	Loc. lavanderia	2,79	1,00	2,79
	Bagno	6,12	1,00	6,12
	Letto 1	14,86	1,00	14,86
	disimpegno 2	6,02	1,00	6,02
	Letto 2	12,54	1,00	12,54
	rip. 1	1,56	1,00	1,56
	rip. 2	8,29	1,00	8,29
	locale caldaia (4)	2,02	0,50	1,01
	terrazzo a livello (3)	25,00	0,30	7,50
	terrazzo a livello (3)	274,43	0,10	27,443
	muri est. / interni	29,44	1,00	29,44
Tot. Mq (1)	100,39			
Tot. Mq (2)	129,83			
TOTALE SLC ABITAZIONE				163,763
BOX P. S1	Vano unico	25,95	1,00	25,95
	muri est. / Interni	4,11	1,00	4,11
	Tot. Mq (1)	25,95		
	Tot. Mq (2)	30,06		
TOTALE SLC BOX AUTO				30,06

NOTE:

- (1) escluso muri, balconi, terrazze e soppalchi;
- (2) Superf. Esterna comprensiva di muri, lesene e pilastri;
- (3) Sup. scoperte balconi, terrazzi e similari: 30% per superfici fino a 25 mq; 10% per sup. eccedenti;
- (4) Pertinenze accessorie uso esclusivo: 50%;
- (5) Superfici scoperte di pertinenza: 10% fino al quintuplo della superf. Dell'unità principale, 2% su superfici eccedenti.

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



L'edificio che ospita le due unità immobiliari staggite comprese nel Lotto A) è stato regolarmente edificato con i seguenti titoli abilitativi edilizio-urbanistici (v. allegato A.4):

- C.E. n°8 del 28/08/1995;
- C.E. di Variante n.11347 del 19/11/1996;
- C.E. di Variante n.349 del 13/08/1998;
- C.E. di Variante n.6330 del 18/05/2000;
- Aut. Di Agibilità/Abitabilità del 12/06/2001;
- Permesso a Costruire per cambio dest. d'uso N°prot. 18763/04 - 19113/04 del 15/06/2005.

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

Riguardo all'attestato di prestazione energetica (APE) il debitore esecutato ha dichiarato che l'immobile (abitazione di cat. A/3 - cespite n.1) ne è sprovvisto. Si è reso così necessario provvedere alla redazione dell'APE a firma di un tecnico certificatore incaricato dallo scrivente C.T.U., nella persona del Geom. [REDACTED] da Lucera. Dai calcoli effettuati e dalla conseguente emissione della relativa certificazione è risultato che l'immobile appartiene alla classe energetica D - Prestazione Energ. Globale: 229,4 kWh/mq anno (vedi allegato A.5).

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



Gli immobili staggiti del presente Lotto A) risultano tutti accatastati (vedi allegato A.6).

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

Dal confronto delle planimetrie catastali dei due cespiti compresi nel Lotto A) con la situazione reale riscontrata in sede di sopralluogo è emerso che quanto riportato agli atti catastali è sostanzialmente conforme allo stato di fatto attuale.

Per quanto attiene l'omessa indicazione di alcuni dettagli, tipo il caminetto nel vano soggiorno, piccoli muretti ed altre trascurabili imprecisioni, si rimanda a quanto contenuto nella circolare n. 2/2010 emanata dall'Agenzia delle Entrate, Sezione del Territorio, dove vengono precisati gli obblighi introdotti dal comma 14, dell'art. 19 del D.l. n. 78/2010. In particolare è stato chiarito che in presenza di difformità di scarsa rilevanza tra lo stato di fatto di un immobile e la sua configurazione catastale (spostamenti di porte, tramezzi, presenza di elementi di arredo architettonici etc.) non è obbligatorio presentare la dichiarazione di variazione in catasto, dato che gli interventi non vanno ad intaccare la rendita.

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



I due immobili costituenti il Lotto A) sono stati edificati entrambi in epoca successiva al 01/09/1967.

Per quanto riguarda gli estremi dei titoli abilitativi/autorizzativi si rimanda a quanto già trattato nella 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 ..."

Dal confronto della documentazione originale esibita dal debitore esecutato (della quale è stata riprodotta copia in allegato n. A.4) con la situazione reale rilevata sul posto è emerso che entrambi gli immobili facenti parte del lotto A) sono stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie vigenti all'epoca della costruzione. E' stato altresì accertato il sostanziale riscontro tra quanto assentito dai titoli abilitativi con quanto in concreto realizzato.

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

In entrambi i cespiti costituenti il Lotto non sono state rilevate opere realizzate abusivamente.

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



Per le due u.i. comprese nel Lotto A) la proprietà del suolo su cui sorgono i beni pignorati non appartiene ad Enti di natura pubblica, né risulta soggetta a vincoli privatistici di altro genere. Per completezza d'informazione si segnala che relativamente alla destinazione d'uso delle superfici il suolo su cui è stato edificato lo stabile è gravato dall'atto d'obbligo edilizio a favore del Comune di Vieste, ricevuto dal notaio XXXXXXXXXX di San Severo in data 22 Luglio 1995, Reg. il 08/08/1995 al n. 1013 e trascritto a Foggia in pari data ai n.ri 13051/10265.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI STIMATI

N° Id.	IDENTIFICAZIONE DEL CESPITE	VALORE DEL BENE INTERO	VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO A
A1	APPARTAMENTO CAT. A/3 VIA DANTE ALIGHIERI N. 123 VIESTE; PIANO 3°	€ 300.600	€ 338.600
A2	BOX AUTO CAT. C/6 VIA DANTE ALIGHIERI N. 119 VIESTE; PIANO S-1	€ 38.000	

DICONSI EURO TRECENTOTRENTOTTOMILASEICENTO.

IL TECNICO

Geom. Antonio Graziano



STUDIO TECNICO Geom. Antonio GRAZIANO
Via Giovanni XXIII, 10
71036 - LUCERA (FG)

TEL. 0881 - 54.08.39
CELL. 329 - 40.90.859

Iscritto nell'Albo del Collegio dei Geometri
di Lucera al N° 1207
P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it

TRIBUNALE DI FOGGIA
III SEZIONE CIVILE
Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 504/2016 R.G.Es.
Giudice dell'Esecuzione D.ssa Stefania RIGNANESE

Parti:

Creditore: [REDACTED]

Creditori intervenuti:

- [REDACTED]
- [REDACTED] ex art. 111 c.p.c.
- [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

ALLEGATO B.1 (LOTTO B)

STIMA DEL LOTTO B

RISPOSTE AI QUESITI N.:

3) -4) -4bis) -10) -11) -11/a) -11/b) -11/c) -11/d) -11/e) -11/f) .

IL TECNICO:

Geom. Antonio Graziano



ALLEGATO B.1 - LOTTO B**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA****SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice Esecutore: Dott.ssa Stefania Rignanese

R.G.E.I.: N° 504/2016

Il presente allegato contiene la stima dei valori e la risposta ai quesiti nn.: 3)-4)-4bis)-10)-11)-11/a)-11/b)-11/c)-11/d)-11/e)-11/f, che riguardano esclusivamente i beni staggiti di seguito indicati, compresi nel

LOTTO B:

N°	Cespite	F°	P.lla	Sub.	Cat.
B.1	APPARTAMENTO CAT. A/10 VIA DANTE ALIGHIERI N. 117-123 VIESTE; PIANO TERRA-S1	14	1307	3	A/10

RISPOSTE AI QUESITI

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

Il bene inserito nel lotto B) interessato dalla procedura risulta analiticamente descritto come segue:

Appartamento ubicato ai piani T-S1 della scala A), facente parte del complesso condominiale sito nel Comune di Vieste alla località "Pantaniello", compreso nel piano particolareggiato della zona commerciale e direzionale denominata "D4".

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



Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
14	1307	3	A/10	2	5 vani	1497,73

Attualmente in Ditta:

1 [REDACTED] nato a [REDACTED] (FG) il [REDACTED]
C.F. [REDACTED] per la piena proprietà e per la quota di
1/1 in regime di separazione dei beni.

Accessi:

L'appartamento, ubicato ai piani T-S1, è dotato di doppio ingresso, uno attraverso l'androne condominiale della Scala (A) corrispondente al civico n.123 di via Dante Alighieri e l'altro dalla scala esterna che conduce al civico n. 117 della stessa via, dalla parte del prospetto retrostante (vedi foto).

Distribuzione interna dei vani:

L'immobile, destinato ad uso ufficio, si sviluppa su due livelli di piano. Entrando dalla porta di caposcala posta nell'androne comune del civico n. 123 si accede all'ingresso del piano terra; sulla destra c'è un primo vano, dotato di un piccolo terrazzino a cui si accede da una porta-finestra. Di seguito, procedendo dall'ingresso, si trovano due disimpegni, un bagno ed altri due vani, uno dei quali provvisto di scala a chiocciola che conduce alla stanza-archivio ubicata al piano seminterrato. Il bagno è stato controsoffittato, ricavando nel volume così ottenuto un piccolo ripostiglio soppalcato, con ante di accesso poste nel vano n. 1 (vedi foto allegate).

L'immobile si completa di due terrazzi a livello ad uso esclusivo, uno più grande, ubicato nell'angolo nord-ovest, al quale si accede



dai vani nn. 1 e 2 e l'altro, di minori dimensioni, accessibile esclusivamente dal vano n.3 (vedi planimetria).

Si precisa che la stanza ubicata al piano S.1 era in origine un box auto, con accesso dalla corsia di manovra condominiale posta al piano autorimesse dello stabile. Successivamente la porta carrabile del box è stata murata dall'interno ed è stata praticata un'apertura circolare nel solaio, realizzando la scala a chiocciola che collega il vano con l'appartamento-ufficio del piano terra (fusione per accorpamento delle due unità immobiliari). La variazione è stata realizzata nell'ambito della più ampia serie di interventi edilizi effettuati su alcune u.i. dell'edificio condominiale con C.E. n. 6330, in variante alla C.E. n. 8/1995 e successive.

Nella stessa C.E. di variante era prevista anche la costruzione di un piccolo vano disimpegno che non è stato più realizzato, riportato in pianta di progetto in posizione antistante il locale caldaia sul lato nord del terrazzino esterno.

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

Struttura portante: in cemento armato tradizionale, con travi e pilastri poggianti su fondazioni del tipo a trave continua. I solai sono in latero-cemento con travetti in c.a.p. ed interposto elemento in laterizio leggero. L'intero comparto edilizio che ospita l'U.I. in questione è costituito da differenti corpi di fabbrica, fra loro separati da giunti tecnici di dilatazione. Uno



di questi, adiacente all'appartamento (B1), si trova in corrispondenza del confine con il vano dell'androne scala (A).

Coperture: copertura piana del tipo a terrazzo, impermeabilizzata e pavimentata con mattonelle in grès ceramico antigelivo della pezzatura di cm 30x30.

Prospetti esterni: le facciate del fabbricato sono costituite da muratura di compagno in blocchi forati di laterizio tipo "Alveolater", rifiniti all'esterno con intonaco e dipintura a base di copolimeri vinilici, pigmenti e sabbie di quarzo (quarzo plastico).

Scale e pianerottoli: la scala condominiale interna che collega i vari livelli di piano è pavimentata con lastre lucide in pietra naturale di Apricena. La scala interna che collega il piano terra al vano sottostante posto al piano S.1 è stata realizzata con struttura portante in c.a., pavimentata con lastre in pietra e priva di ringhiera di protezione.

Pavimenti e rivestimenti: All'interno i pavimenti sono in monocottura di ceramica; le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle di ceramica.

Serramenti esterni e porte interne: Gli infissi esterni sono in lega di alluminio, del tipo ad ante a battente, con specchiature composte da doppio vetro del tipo a camera isolante 4-12-4. Gli infissi esterni sono provvisti di serrande metalliche di protezione in ferro zincato. Le bussole interne sono in legno tamburato, del tipo a battente.

Vani di servizio - Apparecchi sanitari e rubinetterie:



Il bagno è provvisto di tazza a sedile, lavabo e piatto doccia con chiusura a box. Gli apparecchi sanitari sono in porcellana vetrificata (vetrochina) e le rubinetterie sono in ottone cromato, del tipo a miscelatore monocomando (vedi foto).

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 è del tipo a ventilconvettori (Fancoil), con doppio generatore di calore: uno costituito da caldaia murale alimentata a gas metano e l'altro a mezzo pompa di calore elettrica del tipo aria/acqua per riscaldamento e raffrescamento. La caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è posizionata in apposito locale esterno, mentre l'unità esterna della pompa di calore si trova collocata a pavimento sul terrazzino esterno del vano n. 3.

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

Altezza utile interna: l'altezza interna dei vani al piano terra misura m 3.50, ad eccezione del bagno, che essendo stato controsoffittato ha un'altezza di m 2,50. Il vano al piano seminterrato ha un'altezza di m 2.87.



Allacci e forniture di servizi: il fabbricato è allacciato alle reti di distribuzione pubbliche per la fornitura ed erogazione dei servizi di acqua potabile, fogna, elettricità e gas.

Gli impianti elettrico, idrico-fognante e di riscaldamento sono provvisti di certificazione di conformità.

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

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

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

PREMESSA:

Gli immobili oggetto di stima del presente LOTTO A appartengono tutti al debitore esecutato per la piena proprietà e per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione del valore si adotterà il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione dei prezzi di mercato di beni similari a quello da stimare. Il procedimento prevede di assumere come termine di confronto un parametro tecnico/economico la cui grandezza risulti direttamente proporzionale al valore, che



generalmente è rappresentato dall'unità di superficie lorda commerciale (Slc)¹.

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

METODOLOGIA DI CALCOLO

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

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

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

dove:

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

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

- o indagini di mercato su vendite e locazioni tra privati con informazioni, anche riservate, attinte da operatori economici del settore;

¹ 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).



- 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. E.2, dove si riportano i valori dei borsini immobiliari aggiornati al 2019 e quelli OMI editi dall'Agenzia delle Entrate - anno 2018 - 2° Semestre - in relazione a tipologia, fascia di appartenenza e microzona catastale. In base alla valutazione ponderata dei dati derivanti dalle fonti di consultazione sopracitate e tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, vengono assunti per (Pmu) i valori seguenti: **Pmu = € 1.950/mq**

STIMA DEI VALORI

Momento della stima: (Maggio 2019).

Preliminarmente vengono conteggiate le superfici lorde commerciali ed i fattori correttivi incidenti sui due cespiti.

➤ DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI:

Sulla base delle planimetrie catastali e dei rilievi metrici effettuati si calcola la Superficie Lorde Commerciale (Slc)² di ciascun cespite, che risulta essere di: **Slc = mq 146**

NOTA:

- Conformemente a quanto dettato nelle linee guida del Manuale OMI (allegato 2 edito dall'Ag. delle Entrate) le superfici

² 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);



lorde calcolate sono state arrotondate all'unità.

➤ FATTORI CORRETTIVI ALLA STIMA:

I dati vengono riassunti nella seguente tabella:

FATTORI DI CORREZIONE		App. Ufficio p.lla 1307 sub 3 - A/10 (α1)
1	per lo stato d'uso e manutenzione	3,00%
2	per lo stato di possesso	
3	per i vincoli ed on. Giur. non elim.	
4	per oneri regolar. Urbanistica	
5	per oneri regolar. Catastale	0,18%
6	per assenza di garanzie per vizi	3,00%
7	per opere e manufatti da rimuovere	
8	per altri oneri e pesi	
SOMMA DELLE DETRAZIONI Σ(α)		6,18%

Per il fattore correttivo n.5 si è pervenuti al relativo valore percentuale attraverso i seguenti conteggi:

Per la regolarizzazione catastale:

Si considera un costo complessivo di € 500 (vedi risposta al Quesito n. 11/e) da cui si ricava: $€ 500 / (Slc \times Pmu) = 0,18\%$

CALCOLO DEL VALORE INTERO DEI BENI:

$$(Va_1) = Pmu_1 \times Slc_1 \times (1 - \sum \alpha_1);$$

$(Va) = € 1.950/mq \times mq 146 \times (1 - 6,18\%) = € 267.105;$ valore che si approssima in cifra tonda a € 267.000= (Diconsi Euro DuecentoSessantaSettemila).



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

La superficie lorda commerciale dell'immobile (Slc) è stata calcolata in conformità di quanto indicato nell'allegato n.2 del Manuale della Banca Dati OMI edito dall'Agenzia delle Entrate.

Essa risulta pari alla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e non, box, etc.);
 - verande/portici/tettoie.

COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE:

• Per la superficie utile (A):	1,00
• Per superfici accessorie ³ :	
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

³Cantine, soppalchi, sottotetti box e locali deposito.



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

TABELLA S.01

ID. CESPITE	DESTINAZIONE VANO	SUPERF. NETTA (Sn)	COEFF. OMOG. (K)	SLC (Sn)x(K) mq
APPARTAMENTO/UFFICIO AL PIANO TERRA	Ingresso e Corridoio	8,68	1,00	8,68
	vano 1	31,17	1,00	31,17
	scala interna (4)	2,54	0,50	1,27
	disimpegno 1	3,03	1,00	3,03
	disimpegno 2	4,51	1,00	4,51
	Bagno	4,94	1,00	4,94
	vano 2	16,90	1,00	16,90
	vano 3	10,60	1,00	10,60
	locale caldaia (4)	2,36	0,50	1,18
	terrazzi a livello (3)	25,00	0,30	7,50
	terrazzi a livello (3)	24,38	0,10	2,44
	muri est. / interni	15,48	1,00	15,48
	Tot. Mq (1)	84,73		
	Tot. Mq (2)	100,21		
TOTALE SLC P. TERRA				107,70
PIANO S1	Vano unico	30,56	1,00	30,56
	scala interna (4)	2,54	0,50	1,27
	muri est. / interni	6,23	1,00	6,23
	Tot. Mq (1)	33,10		
	Tot. Mq (2)	39,33		
TOTALE SLC P. S.1				38,06
TOTALE (SLC) P. TERRA - P. S.1				145,76

NOTE:

- (1) escluso muri, balconi, terrazze e soppalchi;
- (2) Superf. Esterna comprensiva di muri, lesene e pilastri;
- (3) Sup. scoperte balconi, terrazzi e similari: 30% per superfici fino a 25 mq; 10% per sup. eccedenti;
- (4) Pertinenze accessorie uso esclusivo: 50%;
- (5) Superfici scoperte di pertinenza: 10% fino al quintuplo della superf. Dell'unità principale, 2% su superfici eccedenti.

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

L'edificio che ospita l' unità immobiliare staggita compresa nel Lotto B) è stato regolarmente edificato con i seguenti titoli abilitativi (vedi allegato B.4):

- C.E. n°8 del 28/08/1995;
- C.E. di Variante n.11347 del 19/11/1996;
- C.E. di Variante n.349 del 13/08/1998;
- C.E. di Variante n.6330 del 18/05/2000;
- Aut. Di Agibilità/Abitabilità del 12/06/2001;
- Permesso a Costruire per cambio dest. d'uso N°prot. 18763/04 - 19113/04 del 15/06/2005.

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

Riguardo all'attestato di prestazione energetica (APE) il debitore esecutato ha dichiarato che l'immobile (abitazione di cat. A/3 - cespite n.1) ne è sprovvisto. Si è reso così necessario provvedere alla redazione dell'APE a firma di un tecnico certificatore incaricato dallo scrivente C.T.U., nella persona del Geom. [REDACTED] da Lucera. Dai calcoli effettuati e dalla conseguente emissione della relativa certificazione è risultato che l'immobile appartiene alla classe energetica D - Prestazione Energ. Globale: 340,4 kWh/mq anno (vedi allegato B.5).

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



L' immobile compreso nel presente Lotto B) risulta accatastato (vedi allegato B.6 - documentazione ipotecaria e catastale).

◇ 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 in sede di sopralluogo è emerso che quanto riportato agli atti catastali è sostanzialmente conforme allo stato di fatto attuale, tranne per i seguenti aspetti:

- Vano al piano seminterrato:
 1. Diversa rappresentazione della posizione della scala interna;
 2. Chiusura del varco di accesso comunicante con la corsia box condominiale non aggiornata in mappa catastale.

- Vani al piano terra:
 1. Diversa rappresentazione della distribuzione interna dei vani nella zona compresa tra l'ingresso e il bagno.

Conclusioni: si tratta in buona sostanza di differenze di modesta entità che hanno scarsa incidenza sui valori della rendita, tuttavia tenuto conto del fatto che per il vano ubicato al piano seminterrato la pianta catastale non riflette più la situazione esistente, con particolare riguardo alla chiusura dell'accesso attraverso la corsia condominiale dei box, al fine di realizzare



l'esatta corrispondenza tra mappa catastale e situazione reale, è parere dello scrivente che si debba comunque provvedere all'aggiornamento della scheda. Il costo stimato per la regolarizzazione catastale è di € 500,00.

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

L'immobile del Lotto B) è stato edificato in epoca successiva al 01/09/1967.

Per quanto riguarda gli estremi dei titoli abilitativi/autorizzativi si rimanda a quanto già trattato nella 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 ..."

Dal confronto della documentazione originale esibita dal debitore eseguito (della quale è stata riprodotta copia in allegato n. B.4) con la situazione reale rilevata sul posto è emerso che l'immobile facente parte del lotto B) è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie vigenti all'epoca della costruzione. E' stato altresì accertato il sostanziale riscontro tra quanto assentito dai titoli abilitativi con quanto in concreto realizzato.



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

Non sono state rilevate opere realizzate abusivamente.

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

La proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato non appartiene ad Enti di natura pubblica, né risulta soggetta a vincoli privatistici di altro genere. Per completezza d'informazione si segnala che relativamente alla destinazione d'uso delle superfici il suolo su cui è stato edificato lo stabile è gravato dall'atto d'obbligo edilizio a favore del Comune di Vieste, ricevuto dal notaio Lorenzo Cassano di San Severo in data 22 Luglio 1995, Reg. il 08/08/1995 al n. 1013 e trascritto a Foggia in pari data ai n.ri 13051/10265.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI STIMATI

N° Id.	IDENTIFICAZIONE DEL CESPITE	VALORE DEL BENE INTERO	VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO B
B.1	APPARTAMENTO CAT. A/10 VIA DANTE ALIGHIERI N. 117-123; PIANI T-S1	€ 267.000	€ 267.000

DICONSI EURO DUECENTOSESSENTASETTEMILA.

IL TECNICO

Geom. Antonio Graziano

