

**Ing. Nicola Mignozzi**

**SERVIZI INTEGRATI DI INGEGNERIA**

via L. Oriando n.24/a, 71010 Lesina - Foggia

cell. (+39)

[nicola.mignozzi@libero.it](mailto:nicola.mignozzi@libero.it)

e-mail: [ing.mignozzi@libero.it](mailto:ing.mignozzi@libero.it); [safety.project@libero.it](mailto:safety.project@libero.it)

---

**Architettura - Ingegneria - Consulenza e Ispezioni ISO 9001 ISO 45001 ISO 14001 - Formazione - Ingegneria Forense**

## TRIBUNALE DI FOGGIA

---

### RELAZIONE TECNICA DI CTU

per la procedura esecutiva immobiliare promossa da

contro

1

Giudice: **Dr.ssa Valentina PATTI**

Procedimento esecutivo immobiliare: n.368 del R.G. Es. delle esecuzioni 2019

Data giuramento dell'esperto: 25 febbraio '21

Consulente Tecnico d'Ufficio: **Dott. Ing. Nicola Mignozzi**



## 1. INCARICO

Il sottoscritto Dott. Ing. Nicola Mignozzi, nato ..... 768 ed  
esercente la libera professione di ingegnere, con studio professionale in Lesina alla via  
Orlando n.24/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n.1987, veniva  
nominato, giusto decreto emesso dal g.e. in data 18.07.2020, dall'Ill.mo G.E. D.ssa Valentina  
PATTI, consulente tecnico d'ufficio nella esecuzione immobiliare n.449/2020 promossa da:

contro

e riceveva incarico di redigere la presente consulenza tecnica al fine di rispondere ai  
seguenti quesiti, l'esperto proceda:

- 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 *relationem* alla  
documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente  
riportarne pedissequamente il contenuto<sup>1</sup>) e dando atto delle eventuali  
variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del  
tempo;

<sup>1</sup> 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.



- 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 data di trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile<sup>2</sup>;
- 1) – quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sull'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 matrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
- 2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, identificandone 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 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 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 di alcune fotografie 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. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
- 4) alla stima dei beni<sup>3</sup> in base al loro 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

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

<sup>3</sup> 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 staggiato 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.

- 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, 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/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 di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale<sup>4</sup>, 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 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 all'acquirente;

<sup>4</sup>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 giudiziari di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni proprietarie.



10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento della 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;

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 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 necessari 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/quarter 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'espreso 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 o 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 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-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone il diritto e quota.

Assegna all'esperto il termine di giorni 90 a decorrere dal 25 febbraio 2021 per il deposito telematico dell'elaborato peritale, rappresentandosi che non saranno concesse proroghe, se non per motivate ed eccezionali ragioni, da esplicitarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza dell'indicato termine e di cui si dovrà dare atto nella relativa nota spese da inviare al G.E.

L'esperto non potrà sospendere per alcun motivo (tantomeno su richiesta delle parti) le operazioni di stima se non a seguito dell'apposito provvedimento del G.E. ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c. o negli altri casi specificatamente indicati nel presente verbale e dovrà fornire con sollecitudine, per il caso di imprecisioni o carenze dell'elaborato, gli opportuni chiarimenti o integrazioni (in forma scritta) al custode giudiziario od al professionista delegato, dietro semplice richiesta degli ausiliari, rappresentandosi che in tal caso non sarà riconosciuto il diritto ad un ulteriore compenso.



L'esperto avrà cura di espletare almeno tre tentativi di accesso all'immobile staggito, all'esito dei quali e per il caso di mancata collaborazione dell'esecutato, dovrà relazionare al Magistrato per le determinazioni di competenza in ordine al prosieguo delle operazioni peritali.

Autorizza l'esperto:

- Ad estrarre copia del atti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione;
- Ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell'espletamento dell'incarico;
- A fare uso del mezzo proprio.

Terminata la relazione, l'esperto dovrà inviame copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi<sup>5</sup>.

Qualora le parti abbiano provveduto a inviare note all'esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà intervenire alla detta udienza, per rendere chiarimenti.

In osservanza all'incarico conferito, è stato dato corso dunque alle operazioni di consulenza.

---

<sup>5</sup> All'esperto non sono opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.



## 2. SOPRALLUOGHI E ACCESSI

Il sottoscritto inviava comunicazione di sopralluogo e inizio operazioni peritali alle parti il giorno 22 marzo '21 (All.1);

In data 22 marzo '21 il sottoscritto CTU si presentava presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva; non essendo ancora arrivata la comunicazione, il sopralluogo veniva rinviato al 7 aprile '21 (All.2).

In data 7 aprile '21, in adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU esperiva il sopralluogo presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva, in San Severo alla via Giovanni Amendola n. 9, alla presenza continua del ... , con effettuazione di rilievo visivo, metrico e fotografico ( vedasi All.3).





### 3. RISPOSTA AI QUESITI

#### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base degli accertamenti documentali e dei riscontri direttamente compiuti ad espletamento dell'incarico, si relaziona quanto di seguito.

#### QUESITO N.1

*Proceda 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;*

Il sottoscritto ha visionato gli atti del fascicolo, ed ha verificato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., in particolare ha verificato la presenza, in sostituzione di tali documenti, di certificato sostitutivo notarile a firma del dott. [redacted] notaio in San Giuseppe Jato (PA), iscritto nel ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Palermo e Termini Imerese.

#### QUESITO N.1 - bis

*Proceda 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 relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto') e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.*

Nel ventennio anteriore al pignoramento, a partire dal 10 ottobre 2019, i beni immobili in oggetto hanno avuto le seguenti vicende traslative:

- [redacted] '8 codice fiscale [redacted] con atto di compravendita per notar [redacted] di San Severo (FG), in data 1° aprile 2005 rep. n. 127596/29856, trascritto a Foggia il 13 aprile 2005 ai n.ri 8664/61100, acquistava la piena proprietà superficaria degli immobili oggetto della procedura [redacted]



esecutiva in epigrae dal sig. Γ \_\_\_\_\_ codice  
fiscale L. \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_ con atto di compravendita per notar \_\_\_\_\_ n Severo (FG), in data **5 febbraio 1999** rep. n. 49306, trascritto il 4 marzo 1999 ai n.ri 4364/3334 acquista la piena proprietà superficiaria degli immobili, dalla \_\_\_\_\_ lena nata c \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Jice fiscale \_\_\_\_\_

### **QUESITO N.1 - ter**

*Proceda 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 data di trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;*

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione, si è potuto verificare la corrispondenza dei dati catastali riportati: abitazione di tipo economico censito nel NCEU del Comune di San Severo al foglio 30, p.lla 688, sub.28, cat. A/3, vani 3, piano n. PT; stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di San Severo, via Giovanni Amendola n. 9, censito nel NCEU al foglio 30, p.lla 981, sub. 14, categoria C/6, mq.23.

### **QUESITO N.1 - quater**

*Proceda alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sull'immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*

Il sottoscritto CTU ha verificato l'assenza di altre procedure esecutive gravanti sull'immobile, come risulta dall'ispezione ipotecaria (All.4.1 e All.4.2).



## **QUESITO N.1 - quinquies**

*Proceda 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 matrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*

## **QUESITO N.2**

*Proceda all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, identificandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*

I beni oggetto della procedura esecutiva sono:

- appartamento sito in San Severo (FG) alla via Giovanni Amendola n. 9 al piano 4, interno 7, scala B, ubicato in un fabbricato composto da 6 piani fuori terra, riportato nel NCEU al foglio 30 p.lla 688 sub. 28, confinante con via Amendola, con vano scala, ascensore e altro immobile sullo stesso piano;
- locale box autorimessa al piano seminterrato, interno 18, della superficie di 23 mq., ubicato in un fabbricato composto da 6 piani fuori terra, riportato nel NCEU al foglio 30 p.lla 981 sub. 14, confinante con corsia di manovra, vano ascensore, locale autoclave, via Amendola, salvo altri.

Nota: All'impianto meccanografico del 30/06/1987, l'immobile è identificato nel NCEU al foglio 30 p.lla 688 sub.28, via Amendola n. 9 **piano 4** interno 7, scala B; con la voltura del 22/01/1988 viene riportato l'errore p.lla 688 sub. 28, via Amendola n. 9 **piano T** interno 7, scala B (All.6).



### **QUESITO N.2-bis**

*Proceda 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 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;*

Si riporta in allegato A l'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione di ortofoto con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, ottenute mediante lo Sportello Telematico della Provincia di Foggia (All.7).

### **QUESITO N.3**

*Proceda 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 di alcune fotografie 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. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*

Come anzi detto, i beni oggetto di procedura esecutiva sono un appartamento sito al 4° piano, interno 7, scala B, e un box auto sito al piano seminterrato, interno 18, in via G. Amendola n.9.

L'appartamento è costituito da un soggiorno pranzo, che funge anche da ambiente da cui si accede alle varie stanze quali, la cucina, la cameretta, la camera e il bagno, come meglio rappresentato nella pianta allegata (All.3PAG.2). Il box è ubicato al piano seminterrato e si accede da rampa ubicata in via G. Amendola, interno 18.

L'appartamento è dotato di:

- impianto di riscaldamento autonomo, avente caldaia a gas naturale della marca Riello Salvaspazio e terminali di erogazione radiatori in ghisa;
- impianto elettrico dotato di interruttori magnetotermici e differenziali.

Gli impianti tecnologici sono rispondenti al D.M. 37/08.

In allegato si riportano le planimetrie catastali (All.8) e alcune fotografie interne ed esterne (All.3).



## QUESITO N.4 e N. 4 - bis

4) Proceda alla stima dei beni<sup>3</sup> in base al loro 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per 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 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;

## 4.RELAZIONE DI STIMA

### 4.1 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima sono:

- la piena proprietà superficiaria di abitazione di tipo economico categoria catastale A3, ubicata in San Severo alla via Giovanni Amendola n. 9 al piano 4°, interno 7, scala B, di vani 3, ubicato in un fabbricato composto da 6 piani fuori terra, distinta in catasto al foglio 30 p.lla 688 sub. 28, confinante con via Amendola, con vano scala, ascensore e altro immobile sullo stesso piano;
- la piena proprietà superficiaria di box auto, categoria (C6) ubicato in San Severo alla via Giovanni Amendola n. 9 al piano interrato, interno 18, distinto in catasto al foglio 30 particella 981 sub.14, della superficie di 23 mq., confinante con corsia di manovra, vano ascensore, locale autoclave, via Amendola.



#### 4.2 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENI

L'appartamento è costituito da un soggiorno pranzo, che funge anche da ambiente da cui si accede alle varie stanze quali, la cucina, la cameretta, la camera e il bagno, come meglio rappresentato nella pianta allegata (All.3<sub>PAG.2</sub>), ubicato al piano 4° di un fabbricato per civili abitazioni, costituito da 6 piani fuori terra e un piano interrato destinato a box auto. L'altezza interna dell'appartamento è pari a mt. 2,80, i pavimenti sono in gres ceramico e le pareti sono rifinite con pittura idrolavabile; gli infissi sono in legno con vetro semplice.

La struttura portante del fabbricato è a telai in cemento armato.

Gli impianti tecnologici presenti sono quello elettrico, realizzato con conduttori di rame a filo sfilabile posti sotto traccia in tubazione di polivinile, quello idrico e termico sanitario, che si suppone siano stati realizzati con tubazioni in polietilene/multistrato.

Sono presenti nel quadro elettrico gli interruttori magnetotermici per le due linee, luci e prese, e l'interruttore differenziale avente potere d'interruzione di 30 mA (salvavita).

Il box è ubicato al piano seminterrato e si accede da rampa ubicata in via G. Amendola, interno 18.

La composizione interna, la superficie netta e la superficie commerciale, con l'indicazione dei coefficienti utilizzati, vengono riepilogati nella tabella che segue.



**APPARTAMENTO 4° PIANO INTERNO 7 scala B  
VIA GIOVANNI AMENDOLA N.9**

Descrizione locale	Superficie netta (mq)	Coeff. correttivo	Superficie commerciale (mq)	esposizione	Condizioni di manutenzione
soggiorno	20,86	1,00	20,86	-	Buone
cucina	10,46	1,00	10,46	W	"
cameretta	7,02	1,00	7,02	W	"
bagno	6,27	1,00	6,27	E	"
camera	15,49	1,00	15,49	E	"
Superficie commerciale			60,10	x 1,10	mq. 66,11
balcone cucina	4,64	0,35	1,62	-	mq. 1,62
balcone camera	4,87	0,35	1,70	-	mq. 1,70
sommano					mq. 69,43
<b>Superficie commerciale Appartamento</b>			<b>mq. 69,43</b>		

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10750:

**Superficie coperta**

- 100% delle superficie calpestabile
  - 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti)
  - 50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso di immobili autonomi)
- La somma dei punti 2 e 3 non potrà superare il 10% della superficie calpestabile

**Superfici scoperte**

- 25% dei balconi e terrazzi scoperti
- 35% dei balconi e terrazzi coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)
- 35% di patii e porticati
- 60% delle verande
- 15% dei giardini di appartamento
- 10% dei giardini di ville e villini
- Dal 25% al 50% delle cantine e soffitte abitabili



**AUTORIMESSA PIANO INTERRATO INTERNO 18  
VIA GIOVANNI AMENDOLA N. 9**

Descrizione locale	Superficie netta (mq)	Coeff. correttivo	Superficie commerciale (mq)	esposizione	Condizioni di manutenzione
autorimessa	23,00	1,00	23,00	-	Buone
Superficie commerciale			23,00	x 1,05	mq. 24,15
<b>Superficie commerciale Autorimessa</b>			<b>mq. 24,15</b>		

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10750:

**Superficie coperta**

- 100% delle superficie calpestabile
  - 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti)
  - 50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso di immobili autonomi)
- La somma dei punti 2 e 3 non potrà superare il 10% della superficie calpestabile

**Superfici scoperte**

- 25% dei balconi e terrazzi scoperti
- 35% dei balconi e terrazzi coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)
- 35% di patii e porticati
- 60% delle verande
- 15% dei giardini di appartamento
- 10% dei giardini di ville e villini
- Dal 25% al 50% delle cantine e soffitte abitabili

#### 4.3 CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE

**Tipo di fondazioni:** fondazioni continue in cemento armato, graticcio di travi rovesce di sezione rettangolare.

**Struttura portante:** muri di contenimento in cemento armato al piano interrato con sovrastante struttura in elevazione realizzata a mezzo di pilastri e travi, di spessore adeguato a sopportare i carichi verticali derivanti dal peso proprio dei solai e dai sovraccarichi accidentali.

**Solai:** Le strutture di copertura degli ambienti sono costituiti da solai piani orizzontali a struttura mista in laterocemento, realizzato con travetti di calcestruzzo armato precompresso, blocchi interposti in laterizio, con soletta collaborante.

**Pareti divisorie:** in mattoni forati dello spessore di cm.8.





**Copertura:** La copertura del fabbricato è a tetto, impermeabilizzata con guaina e sovrastante manto di legole.

**Scala:** in cemento armato, a soletta rampante, di collegamento dei vari piani.

**Ascensore:** con pareti in cemento armato, di collegamento dei vari piani.

**Pareti esterne:** Le pareti esterne sono rifinite con un paramento di mattoncini a faccia vista, in buono stato di manutenzione.

#### 4.4 CARATTERISTICHE INTERNE

**Infissi esterni:** in legno, con vetri semplici, di qualità ordinarie, stato di manutenzione buono;

**Infissi interni:** legno tamburato di qualità ordinarie, stato di manutenzione buono;

**Tramezzature interne:** in mattoni forati dello spessore di cm.10, in buon stato di manutenzione;

**pavimentazione:** ceramica monocottura in buon stato di manutenzione;

**finiture:** le finiture sono di qualità ordinarie, in buon stato di manutenzione;

**impianto elettrico:** con conduttori in rame a filo sfilabile, posti sottotraccia in tubazione di polivinile; presenta tutte le protezioni con interruttori magnetotermici e differenziali, così come prescrive il DM 37/08; condizioni: buone;

**impianto idrico:** verosimilmente in tubazione di polietilene/multistrato posta sotto pavimento, per la distribuzione di acqua calda e fredda;

**impianto termico:** tubazioni verosimilmente in tubazione multistrato posta sotto pavimento; la produzione di acqua calda per l'impianto idrico e quella per i termosifoni in ghisa, è effettuata da caldaia a gas a camera stagna della marca Riello Externa Salvaspazio a tiraggio forzato, ubicata in cucina.



#### 4.5 VALUTAZIONE DEL BENE

Criteri di stima utilizzati: per determinare il valore dell'immobile, il sottoscritto perito ha ritenuto opportuno utilizzare un procedimento di stima sintetico-comparativo, facendo riferimento al mercato di beni simili, per poi fare gli opportuni adeguamenti e correzione della stima.

Le fonti di informazione sono state assunte da diverse agenzie immobiliari, intermediari privati, portali specializzati in vendite immobiliari e dalle banche dati delle Quotazioni Immobiliari dell' Agenzia delle Entrate per il Comune di San Severo (II° semestre 2020).

**Da tali indagini è emerso che sulla piazza di San Severo in zona periferica (come quella che stiamo trattando) le abitazioni simili a quella da stimare vengono valutate mediamente € 900,00/mq, mentre per i box vengono valutati circa € 600,00/mq.**

**Valore abitazioni civili: valore di mercato €/mq. 800,00 – 900,00**

Valore attribuito al mq. € 900,00

Superficie commerciale appartamento: mq. 69,43

**Valore appartamento mq. 69,43 x 900,00 €/mq. = € 62.487,00**

**Valore Box: valore di mercato €/mq. 400,00 -600,00**

Valore attribuito al mq. € 600,00

Superficie commerciale box: mq. 24,15

**Valore box mq. 24,15 x 600 €/mq. = € 14.490,00**

**VALORE TOTALE APPARTAMENTO + BOX = € 76.977,00**



### Adeguamenti e correzioni della stima:

Stato d'uso e manutenzione: l'appartamento, all'interno, risulta in buone condizioni, lo stato di manutenzione generale può considerarsi nella norma

=> coeff. Correttivo 0%

Stato di possesso: l'immobile risulta libero => coeff. correttivo 0%;

Vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: non ci sono vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura => coeff. correttivo 0%;

### Eventuali spese condominiali insolute:

sono presenti spese condominiali insolute e per tener conto di ciò (sono dovute solo quelle dell'anno d'acquisto e quelle dell'anno precedente) => coeff. correttivo 1,5 %; = € 1.154,65

### Altri oneri o pesi:

- l'appartamento presenta lievi difformità, rispetto al progetto originario, nella distribuzione degli spazi interni; in particolare è stato demolito un tramezzo per realizzare un ambiente un soggiorno più ampio.

E' necessario effettuare la regolarizzazione urbanistica attraverso un accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01.

L'importo per effettuare la regolarizzazione urbanistica è pari ad

€ 516,00 per sanzione da versare al Comune;

€ 50,00 – 100,00 per diritti di segreteria da versare al Comune;

€ 1.200,00 oneri progettuali per la regolarizzazione, da versare al Tecnico;

€ 50,00 per la presentazione della scheda catastale all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio;

€ 400,00 oneri progettuali per la presentazione della scheda catastale.

**Sommano € 2.266,00**



- I beni pignorati sono stati costruiti nell'ambito degli interventi di edilizia convenzionata, ai sensi dell'art.72 della legge 22.10.1971 n.865, per cui gli alloggi sono stati ceduti in diritto di superficie; per eliminare i vincoli convenzionali e trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà bisogna corrispondere al Comune di San Severo la somma di € 6.000,00 che andrà rivalutata al momento della richiesta.

### **VALORE FINALE DELL'APPARTAMENTO + AUTORIMESSA**

**Applicando gli adeguamenti e correzioni della stima si ha:**

**Valore € 79.977,00 - € 1.154,65 - € 2.266,00 - € 6.000,00 = € 70.556,35**

**Valore arrotondato = € 70.500,00**

*Occorre ribadire che la valutazione effettuata è inerente la sola proprietà superficiale delle unità immobiliari pignorate non essendo, al momento, ancora stato assegnato il diritto di proprietà del suolo sul quale insiste l'intera palazzina.*



## CERTIFICATO DI DEFINITA VALUTAZIONE

Il sottoscritto Dott. Ing. Nicola Mignozzi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n.1987, con studio professionale in Lesina alla via Orlando n.24/a, c.t.u. per la procedura esecutiva 368/2019 promossa da \_\_\_\_\_ cc \_\_\_\_\_

### CERTIFICA CHE

I beni oggetto della presente procedura esecutiva, e precisamente:

- **appartamento ubicato al quarto piano** di un fabbricato per civili abitazioni, costituito da 6 piani fuori terra, avente il piano interrato adibito a box, in via Giovanni Amendola n. 9 censito nel N.C.E.U. del **Comune di San Severo al foglio 30 particella 688 sub.28, zona cens.1, cat. A/3 di 3, consistenza 3 vani, indirizzo via Giovanni Amendola n. 9 (erroneamente piano T) interno 7 scala B;**
- **Box auto** costituita da un singolo vano, avente ingresso da via Giovanni Amendola n. 9 censito nel N.C.E.U. del **Comune di San Severo al foglio 30 particella 981 sub.14, zona cens. 1, cat. C/6 classe 4, consistenza mq. 23, indirizzo via Giovanni Amendola n.9 piano S1 interno 18.**

hanno il seguente:

### VALORE FINALE

**€ 70.500,00 (euro settantamilacinquecento/00)**

Data, 30 maggio '21

Il C.T.U.  
Dott. Ing. Nicola Mignozzi



## QUESITO N.5

*Proceda 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;*

Non si tratta di bene indiviso, essendo il pignoramento fatto sulla quota 1/1 su

- appartamento sito in San Severo (FG) alla via Giovanni Amendola n. 9 al piano 4, interno 7, scala B, ubicato in un fabbricato composto da 6 piani fuori terra, riportato nel NCEU al foglio 30 p.lla 688 sub. 28, confinante con via Amendola, con vano scala, ascensore e altro immobile sullo stesso piano;
- locale box autorimessa al piano seminterrato, interno 18, della superficie di 23 mq., ubicato in un fabbricato composto da 6 piani fuori terra, riportato nel NCEU al foglio 30 p.lla 981 sub. 14, confinante con corsia di manovra, vano ascensore, locale autoclave, via Amendola, salvo altri.

di proprietà c

etario superficiario al 100% in regime



## QUESITO N.6

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

- Si tratta di un **unico lotto di vendita**, immobili ubicati in San Severo alla via Giovanni Amendola n.9, in fabbricato composto da 6 piani fuori terra ed uno interrato e precisamente:
  1. appartamento sito in San Severo (FG) alla via Giovanni Amendola n. 9 al piano 4, interno 7, scala B, riportato nel NCEU al foglio 30 p.lla 688 sub. 28, zona cens. 1, categoria A/3 di classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 302,13, confinante con via Amendola, con vano scala, ascensore e altro immobile sullo stesso piano;
  2. locale box autorimessa sito in San Severo (FG) alla via Giovanni Amendola n.9 al piano interrato, interno 18, riportato nel NCEU al foglio 30 p.lla 981 sub. 14, zona cens. 1, categoria C/6 di classe 4, consistenza 23 mq., rendita € 87,90, confinante con corsia di manovra, vano ascensore, locale autoclave, via Amendola, salvo altri.

**Il prezzo base è pari a**

**euro 70.500,00**

**(settantamilacinquecento/00)**



## QUESITO N.7

*Proceda 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/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;*

L'immobile oggetto di pignoramento è detenuto dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare; il sottoscritto CTU ha verificato la corrispondenza dell'intestazione della Tari che risulta essere intestata a . L'immobile non risulta, pertanto, occupato da terzi.

## QUESITO N.8

*Proceda all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, 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 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;*

Non vi sono formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che gravano sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente.

L'unico onere che resterà a carico dell'acquirente è quello relativo alla regolarizzazione urbanistica per modeste difformità riscontrate all'interno dell'appartamento. Tale onere è stato stimato in euro 2.266,00, somma così ripartita:

- € 516,00 per sanzione da versare al Comune;
- € 50,00 – 100,00 per diritti di segreteria da versare al Comune;
- € 1.200,00 oneri progettuali per la regolarizzazione, da versare al Tecnico;





- € 50,00 per la presentazione della scheda catastale all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio;
- € 400,00 oneri progettuali per la presentazione della scheda catastale.

#### **QUESITO N. 9**

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

Sugli immobili oggetto della procedura gravano le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 10/04/2008 - Registro Particolare 1389 Registro Generale 8710 Pubblico ufficiale Repertorio 145456 del 20/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- TRASCRIZIONE del 10/10/2019 - Registro Particolare 16079 Registro Generale 21276 Pubblico ufficiale UNEP FOGGIA Repertorio 4758 del 06/09/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

#### **QUESITO N. 10**

*Proceda alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento della 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;*

In seguito a richiesta di accesso alle pratiche edilizie, fatta al Comune di San Severo (All.10), per verificare la regolarità della pratica edilizia relativa all'immobile pignorato, si evidenziano i seguenti:

- a. Concessione edilizia n. 10/2B del 13.03.1982 (All.11);



- b. Concessione edilizia n.28/2A del 13.04/84, variante per aperture esterne (All.12) ;
- c. Concessione edilizia n. 33/4B dell'84, variante distributiva interna (All.13);
- d. Autorizzazione di abitabilità del 27 luglio 1985 (All.14).

Si riportano la pianta del piano 4 e del piano interrato, allegati progettuali alle concessioni edilizie su dette (All.15).

#### **QUESITO N.11**

*Proceda 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;*

Il compendio staggito è privo di attestato di prestazione energetica, pertanto si è provveduto ad effettuare la redazione di tale attestato con attestazione relativo alla sua necessità.

Tale attestato, insieme all'asseverazione, viene allegato alla presente perizia.

#### **QUESITO N.12**

*Proceda alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1/quarter 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;*

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, risulta possedere le caratteristiche confacenti con quelle del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica, oltre ad essere occupato dai debitori esecutati a titolo di abitazione principale. Pertanto sussistono le condizioni di cui all'art.1-quarter della legge 18 dicembre 2009, n. 199, **e l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero al altro Istituto Autonomo, prima che sia disposta la vendita.**



TABELLA RIEPILOGATIVA

(LOTTO UNICO)

TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	PROPRIETARIO
Appartamento	Soggiorno pranzo, cucina, due camere e una bagno oltre a due balconi.	Comune di San Severo, foglio 30 particella 688 sub.28, indirizzo via G. Amendola n. 9, piano 4° interno 7 scala B	
Box auto	Unico vano con ingresso da via Giovanni Amendola n.9 e porta su corsia condominiale.	Comune di San Severo, foglio 30 particella 981 sub.14, indirizzo via G. Amendola n. 9, piano 51, interno 18.	
TITOLO DI PROVENIENZA	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	STATO OCCUPAZIONE	REGOLARITA' EDILIZIO URBANISTICHE
Atto di compravendita atto di compravendita per notar di San Severo (FG), in data 1° aprile 2005 rep. n. 127596/29856, trascritto a Foggia il 13 aprile 2005 ai n.ri 8664/61100,	Appartamento - Foglio 30 Particella 688 subalterno 28	L'immobile è occupato dall'esecutato.	L'immobile risulta <b>non regolare</b>
	Box auto - Foglio 30 Particella 981 subalterno 14	L'immobile è occupato dall'esecutato	L'immobile risulta <b>regolare</b>
	<b>ISCRIZIONE</b> del 10/04/2008 - Registro Particolare 1389 Registro Generale 9714 Pubblico ufficiale Repertorio 145456 del 20/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; <b>TRASCRIZIONE</b> del 10/10/2019 - Registro Particolare 16079 Registro Generale 21276 Pubblico ufficiale UNEP FOGGIA Repertorio 4758 del 06/09/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI		

27

CONFORMITA' CATASTALE	ABITABILITA' E AGIBILITA'	VALORE BASE D'ASTA	DIRITTO E QUOTA
Appartamento - Foglio 30 Particella 688 subalterno 28	L'immobile risulta <b>non conforme</b>	<b>€ 70.500,00</b> (settantamilacinquecento/00)	Piena Proprietà Superficiaria per 1/1
Box auto - Foglio 30 Particella 981 subalterno 14	L'immobile risulta <b>conforme</b>		



\*\*\*\*\*

Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione che si compone di 28 (ventotto) pagine e di n. 02 (due) allegati (documentazione richiamata nella relazione tecnica + attestato di prestazione energetica) ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Illustrissimo Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione.

Data, 30 maggio '21

Il CTU  
Dott. Ing. Nicola Mignozzi

