
TRIBUNALE DI FOGGIA – III sezione civile

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

R.G. Es. n. 252/2022

G.E. III.mo dott. PALAGANO Michele

GARDANT LIBERTY Service S.p.A.

c/



Relazione di consulenza tecnica d'ufficio



arch. Fabrizio MIRAGLIA

Corso Roma, 204/A
71121 FOGGIA

mob. 328 9467457

mail fabrizio.miraglia@libero.it

pec fabrizio.miraglia@archiworldpec.it

P.IVA 03857850717



PREMESSA

Lo scrivente **Fabrizio MIRAGLIA** architetto e consulente tecnico d'ufficio, con studio in Foggia in Corso Roma n. 204/A, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia al n. 1102, in data 21 Novembre 2023, dopo aver prestato il giuramento di rito, ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott. PALAGANO Michele del Tribunale di Foggia III sez. civile, l'incarico quale esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare n. R.G.Es 252/2022. Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, il sottoscritto, ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c. , ha risposto ai quesiti indicati nel verbale di comparizione dell'esperto.

L'atto di pignoramento immobiliare, prodotto dal creditore procedente **GARDANT Liberty Servicing S.p.A.** in qualità di Mandataria della Banca BPM S.p.A. (di seguito "Mandante"), con sede legale in Milano piazza F. Meda n. 4 Codice Fiscale, P.IVA e nr. Iscrizione a! Registro delle imprese di Milano 09722490969, iscritta al E.E.A. di Milano al n.2109611, Banca aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi, iscritto all'Albo delle Banche al n. 8065, Capogruppo del Gruppo Bancario Banco BPM S.p.A. quotato presso il Mercato Telematico Azionario gestito da Borsa Italiana S.p.A., nominata dalla Mandante giusto atto per notar Carlo Marchetti del 21.06.2019 rep./racc. 15052-8049, registrata a Milano in data 21 giugno 2019 n.2163 serie IT, in persona della dott.ssa Cristina Peres, nata a Verona il 2/11/1965 (codice fiscale PRSCST65S42L781M), domiciliata per la carica presso la sede sociale, procuratore speciale in forza di procura autenticata dalla Dott.ssa Sandra De Franchis, Notaio in Roma, in data 03.11.2020, rep. n. 14316 e racc. n. 7004, registrata a Roma 4 il 04.11.2020 al n. 30620 serie IT, elettivamente domiciliata in Foggia alla via Isonzo n. 23 presso lo studio dell'avv. Maria Teresa Cavalli che la rappresenta e difende giusta procura in calce all'atto di precetto, la quale indica ai fini delle comunicazioni e/o notifiche il seguente numero di fax 0881/363293 ed indirizzo PEC cavalli.mariateresa@avvocatifoggia.legalmail.it; premesso che:

Alla sig.ra [REDACTED], veniva notificato, per compiuta giacenza in data 4 giugno 2022, atto di precetto in forza del titolo esecutivo costituito dal contratto di mutuo ipotecario (a rogito notar Antonio Rizzo Corallo, notaio in Foggia, del 22 aprile 2016, rep./racc. n. 7318/5244), munito di formula esecutiva in data 4 agosto 2016, concesso dal già Banco Popolare Società Cooperativa, la debitrice non ha adempiuto al pagamento nel termine



Fabrizio Miraglia

architetto – consulente tecnico d'ufficio

assegnato nell'atto di precetto, in forza dell'anzidetto titolo esecutivo la GARDANT LIBERTY SERVICING S.p.A., nella qualità di mandataria del Banco BPM, come in epigrafe rappresentata, difesa e domiciliata, intende sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione la seguente unità immobiliare come di seguito descritta, ragion per cui, la sopracitata società dichiara di voler sottoporre a pignoramento immobiliare ex art. 555 c.p.c. i seguenti beni immobili, di piena ed esclusiva proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (FG) alla via Iesu n. 2, sito nel Comune di San Paolo Civitate e, precisamente:

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE con accesso autonomo da via Giuseppe Verdi n. 6, composta da due vani ed accessori. Lo stesso è riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 47, Particella 2187, Subalterno 1, Via Giuseppe Verdi civ.6, piano Terra, Cat. A/4, classe 3, vani 2,5, Superficie 57 mq, R.C. Euro 174,30.

LOCALE AD USO BOX AUTO al piano Terra, con accesso autonomo da via Antonio Iesu civ. 4, di catastali 28 metri quadri. Lo stesso è riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 47, Particella 2187, Subalterno 2, Via Antonio Iesu civ.4, piano Terra, Cat. C/6, classe 3, Superficie 28 mq, R.C. Euro 92,55.

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE al piano primo, al quale si accede dal portoncino autonomo attestato su via Antonio Iesu n. 2, composto da tre vani ed accessori, oltre la terrazza di pertinenza esclusiva; il tutto formante un unico corpo. Lo stesso è riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 47, Particella 2187, Subalterno 3, Via Antonio Iesu civ.2, piano Terra, Primo, Secondo, Cat. A/4, classe 3, vani 5, Superficie 100 mq, R.C. Euro 348,61.



-----**CRONISTORIA DELLE OPERAZIONI PERITALI**-----

Come previsto nel mandato conferitogli, accettato per via telematica in data 20 Novembre 2023, dopo aver effettuato ricerche presso uffici di competenza quali Agenzia delle Entrate, Comune di San Paolo di Civitate, nello specifico presso l'ufficio anagrafe ed urbanistica, il Ctu provvedeva ad inviare comunicazione a mezzo raccomandata 1 A/R (05258105939-2), per informare la debitrice sull'inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 05 Febbraio 2024. In questa data lo scrivente, ha deciso di interrompere le operazioni peritali, per via dell'assenza della parte debitrice. In seguito alla nomina da parte dell'Ill.mo sig. Giudice, del Custode Giudiziario, nella persona del Dott. Luca D'Apollo, il Ctu dopo avere effettuato bonario accesso in data 11 Marzo 2024 in presenza del Custode Giudiziario, fissava in accordo con la parte esecutata la data di inizio delle operazioni peritali, concordate il giorno 05 Aprile 2024 alle ore 15,30 ed ultimate alle ore 17,30, consistite in rilevazioni di tipo metrico e fotografico. Lo scrivente chiedeva istanza di proroga, concessa dal G.E. con provvedimento del 12 Aprile 2024. Infine, è stata inviata, come da procedura, copia dell'elaborato peritale a mezzo PEC alle parti.

Si fa presente che fino a 45 giorni prima dell'udienza fissata dal G.E., sia il creditore procedente che il debitore possono far pervenire presso il mio studio sito a Foggia in Corso Roma n. 204/A, eventuali note di osservazione alla presente relazione di consulenza tecnica. Qualora le parti abbiano provveduto ad inviare note all'esperto CTU, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., lo scrivente in qualità di esperto dovrà intervenire alla detta udienza, per rendere chiarimenti.



IN RISPOSTA ALL'INCARICO CONFERITO

(QUESITO 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”;*

Per l’esatta identificazione del bene ed in verifica a tutto quanto contenuto nel punto 1. del verbale di incarico peritale, si è provveduto all’acquisizione del certificato notarile redatto dal dott. Notaio Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia ed iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia, in data 12 Agosto 2022 e all’estrazione di opportuna documentazione integrativa aggiornata presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Sez. Territorio e Conservatoria Registri Immobiliari, consistenti in:

- Estratto di mappa;
- Planimetria U.I.U.
- Visura per immobile;
- Visura storica per immobile (catasto fabbricati);
- Iscrizioni e trascrizioni a favore e contro, relative all’ultimo ventennio.

(QUESITO 1bis) *“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”;*

Proprietà e provenienza Da estratti presso le CC.RR.II. di Foggia e dalle acquisizioni del fascicolo R. G. Es. n. 252-2022 è emerso che gli immobili di cui sotto:

- **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** con accesso autonomo da via Giuseppe Verdi n. 6, composta da due vani ed accessori. *Lo stesso è riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 47, Particella 2187, Subalterno 1, Via Giuseppe Verdi civ.6, piano Terra, Cat. A/4, classe 3, vani 2,5, Superficie 57 mq, R.C. Euro 174,30.*



- **LOCALE AD USO BOX AUTO** al piano Terra, con accesso autonomo da via Antonio Iesu civ. 4, di catastali 28 metri quadri. *Lo stesso è riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 47, Particella 2187, Subalterno 2, Via Antonio Iesu civ.4, piano Terra, Cat. C/6, classe 3, Superficie 28 mq, R.C. Euro 92,55.*
- **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** al piano primo, al quale si accede dal portoncino autonomo attestato su via Antonio Iesu n. 2, composto da tre vani ed accessori, oltre la terrazza di pertinenza esclusiva; il tutto formante un unico corpo. *Lo stesso è riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 47, Particella 2187, Subalterno 3, Via Antonio Iesu civ.2, piano Terra, Primo, Secondo, Cat. A/4, classe 3, vani 5, Superficie 100 mq, R.C. Euro 348,61.*

Risultano di proprietà della sig.ra:

- [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] per la piena proprietà (1/1) dei beni e, precisamente:

A seguito di compravendita:

ATTO TRA VIVI		COMPRAVENDITA			
Pubb. Uff.: Notaio RIZZO CORALLO Antonio		Data:	22.04.2016	Rep. n°:	7317
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di Lucera		Data:	04.05.2016	R.G./R.P.	3659/2923
Acquirenti	[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà (1/1)				
Venditore	[REDACTED]				
Immobile	Abitazione di tipo popolare censita presso N.C.E.U. in San Paolo di Civitate (FG) al Fgl. 47, p.lla 2187, sub. 1 Box auto censito presso N.C.E.U. in San Paolo di Civitate (FG) al Fgl. 47, p.lla 2187, sub. 2 Abitazione di tipo popolare censita presso N.C.E.U. in San Paolo di Civitate (FG) al Fgl. 47, p.lla 2187, sub. 3				



Situazione degli immobili (Fgl. 47 P.lla 2187 subb. 1-2-3) nel VENTENNIO anteriore al pignoramento


ATTO TRA VIVI		DENUNCIA PER PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE (SUCCESSIONE)		
Pubb. Uff.: Notaio RIZZO CORALLO Antonio		Data:	22.04.2016	Rep. n°: 7317/5243
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di Lucera		Data:	04.05.2016	R.G./R.P. 3658/2922
A favore				
Immobilabile	<p><i>Abitazione di tipo popolare</i> censita presso N.C.E.U. in San Paolo di Civitate (FG) al Fgl. 47, p.la 2187, sub. 1</p> <p><i>Box auto</i> censito presso N.C.E.U. in San Paolo di Civitate (FG) al Fgl. 47, p.la 2187, sub. 2</p> <p><i>Abitazione di tipo popolare</i> censita presso N.C.E.U. in San Paolo di Civitate (FG) al Fgl. 47, p.la 2187, sub. 3</p>			

ATTO TRA VIVI		DENUNCIA PER PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE (SUCCESSIONE)		
Pubb. Uff.: AGENZIA DELLE ENTRATE		Data:	23.03.2015	Rep. n°: 372/9990
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di San Severo		Data:	09.04.2015	R.G./R.P. 2635/2159
A favore				
Immobilabile	<p><i>Abitazione di tipo popolare</i> censita presso N.C.E.U. in San Paolo di Civitate (FG) al Fgl. 47, p.la 2187, sub. 1</p> <p><i>Box auto</i> censito presso N.C.E.U. in San Paolo di Civitate (FG) al Fgl. 47, p.la 2187, sub. 2</p> <p><i>Abitazione di tipo popolare</i> censita presso N.C.E.U. in San Paolo di Civitate (FG) al Fgl. 47, p.la 2187, sub. 3</p>			



Fabrizio Miraglia

architetto – consulente tecnico d'ufficio

ATTO DI NATURA GIUDIZIARIA		SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE			
Pubb. Uff.: TRIBUNALE DI LUCERA		Data:	2307.2013	Rep. n°:	306/2013
Tras. Tribunale di Lucera - Sede di Apricena		Data:	09.04.2015	R.G./R.P.	8685/7178
A favore					
Immobilabile					
Immobilabile	<i>Abitazione di tipo popolare</i> censita presso N.C.E.U. in San Paolo di Civitate (FG) al Fgl. 47, p.lla 2187 , sub. 1 <i>Box auto</i> censito presso N.C.E.U. in San Paolo di Civitate (FG) al Fgl. 47, p.lla 2187 , sub. 2 <i>Abitazione di tipo popolare</i> censita presso N.C.E.U. in San Paolo di Civitate (FG) al Fgl. 47, p.lla 2187 , sub. 3				

ATTO TRA VIVI		DENUNCIA PER PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE (SUCCESSIONE)			
Pubb. Uff.: AGENZIA DELLE ENTRATE		Data:	18.01.2007	Rep. n°:	62/196
Tras. Ufficio del Registro		Data:	22.05.2007	R.G./R.P.	4588/3279



A favore	
Immobile	<p>Abitazione di tipo popolare censita presso N.C.E.U. in San Paolo di Civitate (FG) al Fgl. 47, p.lla 2187, sub. 1</p> <p>Box auto censito presso N.C.E.U. in San Paolo di Civitate (FG) al Fgl. 47, p.lla 2187, sub. 2</p> <p>Abitazione di tipo popolare censita presso N.C.E.U. in San Paolo di Civitate (FG) al Fgl. 47, p.lla 2187, sub. 3</p>

IPOTECA VOLONTARIA		MUTUO FONDIARIO		
Pubb. Uff.: Notaio RIZZO CORALLO Antonio		Data:	22.04.2016	Rep. n°: 7318/5244
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di FOGGIA		Data:	04.05.2016	R.G./R.P. 3660/306
A favore	Banco Popolare soc. coop. , sede Verona C.F. 03700430238 1/1 di piena proprietà,			
Contro	[REDACTED]			
Immobile	<p>Abitazione di tipo popolare censita presso N.C.E.U. in San Paolo di Civitate (FG) al Fgl. 47, p.lla 2187, sub. 1</p> <p>Box auto censito presso N.C.E.U. in San Paolo di Civitate (FG) al Fgl. 47, p.lla 2187, sub. 2</p> <p>Abitazione di tipo popolare censita presso N.C.E.U. in San Paolo di Civitate (FG) al Fgl. 47, p.lla 2187, sub. 3</p>			

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SULL'IMMOBILE (Fgl. 47 P.lla 2187 subb. 1-2-3)

IPOTECA GIUDIZIALE		PIGNORAMENTO IMMOBILIARE		
Pubb. Uff.: TRIBUNALE DI FOGGIA		Data:	11.07.2022	Rep. n°: 3105
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di FOGGIA		Data:	15.07.2022	R.G./R.P. 6820/5630
A favore	BANCA POPOLARE DI MILANO S.p.A. (C.F. 09722490969) con sede in Milano			



Contro	██████████, Torremaggiore (FG) il 14.01.1986 (C.F. LBN NNT 86A54 L273R) per la piena proprietà (1/1)
Immobile	<i>Abitazione di tipo popolare</i> censita presso N.C.E.U. in San Paolo di Civitate (FG) al Fgl. 47 , p.lla 2187 , sub. 1 <i>Box auto</i> censito presso N.C.E.U. in San Paolo di Civitate (FG) al Fgl. 47 , p.lla 2187 , sub. 2 <i>Abitazione di tipo popolare</i> censita presso N.C.E.U. in San Paolo di Civitate (FG) al Fgl. 47 , p.lla 2187 , sub. 3

CRONISTORIA CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

(Fgl. 47 P.lla 2187 sub. 1)

Comune di San Paolo di Civitate (FG) Via Giuseppe Verdi n° 6 bis, A/4, vani 2,5, classe 3, con rendita catastale di Euro 174,30, piano terra;

variazione del 21/06/2013 pratica n. FG0150727 in atti dal 21/06/2013 Gaf. codifica piano incoerente (n. 44901.1/2013) l'immobile fgl 47 p.lla 2187 sub 1 risulta variato;

variazione modifica identificativo del 28/03/2006 pratica n. FG0070573 in atti dal 28/03/2006 variazione per modifica identificativo allineamento mappe (n. 16025.1/2006) l'immobile fgl 47 p.lla 2187 sub 1 risulta variato;

variazione toponomastica del 23/09/2002 pratica n. 212576 in atti dal 23/09/2002 variazione di toponomastica (n. 24150.1/2002) l'immobile fgl 47 p.lla 1165 sub 1 cat. A/4 vani 2,5 risulta variato;

classamento del 25/03/1986 in atti dal 23/02/1999 Pia.Str. 98/99 (n. 54.1/1986) l'immobile fgl 47 p.lla 1165 sub 1 risulta variato;

ampliamento in atti dal 16/03/1989 (n. 54/1986) l'immobile fgl 47 n. 1165 sub 1 risulta variato; impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile fgl 47 p.lla 1165 cat. A/6 vani 2 risulta variato.

(Fgl. 47 P.lla 2187 sub. 2)

Comune di San Paolo di Civitate (FG), NCEU Fgl. 47 p.lla 2187 sub.2, Via Antonio Jesu n° 4, C/6, mq 28, classe 3, con rendita catastale di Euro 92,55, piano terra;

superficie di impianto pubblicata il 28/08/2013 l'immobile Fgl. 47 p.lla 2187 sub.2 risulta variato;

variazione modifica identificativo del 28/03/2006 pratica n. fg0070573 in atti dal 28/03/2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 16026.2/2006) l'immobile Fgl.



Fabrizio Miraglia

architetto – consulente tecnico d'ufficio

47 p.lla 2187 sub.2 risulta variato in Via Antonio Jesu n° 4, piano terra, c/6 - autorimessa o rimessa, mq 28, rendita di Euro 92,55, classe 3; San Paolo Di Civitate, NCEU Fgl. 47 p.lla 1165 sub.2, Via Antonio Jesu n° 4, piano terra;

variazione toponomastica del 27/09/2002 in atti dal 27/09/2002 (n.027137/2002) l'immobile Fgl. 47 p.lla 1165 sub.2 risulta variato in Via Antonio Jesu n° 4, piano terra; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 l'immobile Fgl. 47 p.lla 1165 sub.2 risulta variato in c/6 - autorimessa o rimessa, mq 28, rendita di Euro 92,55, classe 3;

costituzione del 25/03/1986 in atti dal 23/02/1999 pia.stra. 98/99 (n. 55.2/1986) l'immobile Fgl. 47 p.lla 1165 sub.2 risulta variato in Via Jesu n° 4, piano terra, c/6 - autorimessa o rimessa, mq 28, rendita di Euro 0,13, classe 3.

(Fgl. 47 P.lla 2187 sub. 3)

Comune di San Paolo di Civitate (FG), NCEU Fgl. 47 p.lla 2187 sub.3, Via Antonio Jesu n° 2, A/4, classe 3, vani 5, con rendita catastale di Euro 348,61, piano terra, 1°, 2°; superficie di impianto pubblicata il 28/08/2013 l'immobile Fgl. 47 p.lla 2187 sub.3 risulta variato;

variazione del 21/06/2013 in atti dal 21/06/2013 (n.044903/2013) - 1~rettifica e inserimento piano l'immobile Fgl. 47 p.lla 2187 sub.3 risulta variato in Via Antonio Jesu n° 2;

variazione modifica identificativo del 28/03/2006 pratica n. fg0070573 in atti dal 28/03/2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 16027.3/2006) l'immobile Fgl. 47 p.lla 2187 sub.3 risulta variato in Via Antonio Jesu n° 2, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5, rendita di Euro 348,61, classe 3; San Paolo Di Civitate, NCEU Fgl. 47 p.lla 1165 sub.3, Via Antonio Jesu n° 2;

variazione toponomastica del 27/09/2002 in atti dal 27/09/2002 (n.027138/2002) l'immobile Fgl. 47 p.lla 1165 sub.3 risulta variato in Via Antonio Jesu n° 2;

variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 l'immobile Fgl. 47 p.lla 1165 sub.3 risulta variato in a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5, rendita di Euro 348,61, classe 3;

costituzione del 25/03/1986 in atti dal 23/02/1999 pia.stra. 98/99 (n. 55.2/1986) l'immobile Fgl. 47 p.lla 1165 sub.3 risulta variato in Via Jesu n° 2, piano 1°, 2°, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5, rendita di Euro 0,73, classe 3.



(QUESITO 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’immobile”;*

Allo stato attuale, l’immobile, oggetto della procedura, in data successiva al provvedimento di pignoramento, non ha subito variazione dei dati catastali, né modifiche sul piano della consistenza immobiliare.

(QUESITO 1 quarter) *“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;*

Da ispezione ipotecaria effettuata, risulta che sugli immobili non vi è la sussistenza di altre procedure esecutive gravanti su essi.

(QUESITO 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”;*

Da verifiche effettuate, non sussistono convenzioni patrimoniali in atto.

(QUESITO 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;*

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DEI CONFINI

- **1. ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** con accesso autonomo da via Giuseppe Verdi n. 6, composta da due vani ed accessori. *Lo stesso è riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 47, Particella 2187, Subalterno 1, Via Giuseppe Verdi civ.6, piano Terra, Cat. A/4, classe 3, vani 2,5, Superficie 57 mq , R.C. Euro 174,30.*
- **2. LOCALE AD USO BOX AUTO** al piano Terra, con accesso autonomo da via Antonio Iesu civ. 4, di catastali 28 metri quadri. *Lo stesso è riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 47, Particella 2187, Subalterno 2, Via Antonio Iesu civ.4, piano Terra, Cat. C/6, classe 3, Superficie 28 mq, R.C. Euro 92,55.*



- **3. ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** al piano primo, al quale si accede dal portoncino autonomo attestato su via Antonio Iesu n. 2, composto da tre vani ed accessori, oltre la terrazza di pertinenza esclusiva; il tutto formante un unico corpo. *Lo stesso è riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 47, Particella 2187, Subalterno 3, Via Antonio Iesu civ.2, piano Terra, Primo, Secondo, Cat. A/4, classe 3, vani 5, Superficie 100 mq R.C. Euro 348,61.*

Risultano di proprietà della sig.ra:

- [REDACTED], n. [REDACTED]
[REDACTED] per la piena proprietà (1/1) dei beni e, precisamente:

Dati identificativi come indicati presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio

(1. Abitazione di tipo popolare - risultanza della visura effettuata il 30 Novembre 2023)

Dati identificativi				Dati di classamento						
S.U.	Fgl	P.IIa	Sub.	Z.C.	M.Z.	Cat.	Clas	Cons (vani)	Sup(mq)	Ren.(€)
-	47	2187	1	-	-	A/4	3	2,5	57	174,30

Coerenze

NORD	EST	SUD	OVEST
Altra U.I.U.	Via Giuseppe Verdi	Via Jesu	Altra U.I.U.

(2. Locale ad uso box auto - risultanza della visura effettuata il 30 Novembre 2023)

Dati identificativi				Dati di classamento						
S.U.	Fgl	P.IIa	Sub.	Z.C.	M.Z.	Cat.	Clas	Cons (vani)	Sup(mq)	Ren.(€)
-	47	2187	2	-	-	C/6	3	-	28	92,55

Coerenze

NORD	EST	SUD	OVEST
Altra U.I.U.	Altra U.I.U.	Via Jesu	Altra U.I.U.



(3. Abitazione di tipo popolare - risultanza della visura effettuata il 30 Novembre 2023)

Dati identificativi				Dati di classamento						
S.U.	Fgl	P.Illa	Sub.	Z.C.	M.Z.	Cat.	Clas	Cons (vani)	Sup(mq)	Ren.(€)
-	47	2187	3	-	-	A/4	3	5	100	348,61

Coerenze

NORD	EST	SUD	OVEST
Altra U.I.U.	Via Giuseppe Verdi	Via Jesu	Altra U.I.U.

(QUESITO 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”;

Quanto alla risposta del quesito, per maggiore completezza, si rimanda agli elaborati grafici ed al dossier fotografico contenuto negli allegati.

(QUESITO 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. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento”;

Le tre unità immobiliari fanno parte di un fabbricato per abitazione realizzato su tre livelli di piano, posto ad angolo con affaccio su Via Giuseppe Verdi ad Est e su Via Jesu a Sud. Dal punto di vista strutturale, l’edificio si articola con una struttura portante con muratura perimetrale in laterizio, la cui epoca di costruzione risale presumibilmente ai primi del ‘900. Le facciate del fabbricato sono intonacate a civile con pittura al quarzo per esterni di colore rosso cipria, visibile nelle parti ancora intonacate, in quanto da come si evince nelle foto in allegato,



Fabrizio Miraglia

architetto – consulente tecnico d'ufficio

esse versano in un mediocre stato conservativo, per via dell'alterazione fisiologica dell'intonaco, vedasi la presenza della fodera in laterizi. La copertura è di tipo a falda, con struttura con pignatte in laterizio che poggiano su travetti in latero cemento gettata in opera. Le ringhiere dei balconi sono in ghisa. Il tono dell'edificio è pari a quello del circondario, ovvero di tipo economico. All'unità immobiliare "abitazione di tipo popolare" (*Fgl. P.Illa 2187 Sub. 1*), si accede da una porta a doppio battente in legno e vetro, dal civico 6 (sei) di Via Giuseppe Verdi. Posta al piano terra, è composta da due locali. In fase di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta essere oggetto di manutenzione straordinaria. Al momento, la pavimentazione del primo locale risulta smantellata. Nel locale posto alla destra della porta di ingresso, la pavimentazione, non ancora smantellata, è in cementine; le pareti risultano intonacate con pittura idrolavabile bianca per tutte le pareti; gli infissi interni sono in legno tamburato e vetro. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo. L'unità è dotata degli impianti tecnici di base (elettrico, idrico e fognario), ma è privo di impianto termico. Tramite il locale sottoscala a servizio dell'unità immobiliare (sub. 3) posta al piano primo, confina con il locale box auto (sub.2). Si presenta in un mediocre stato di conservazione. All'unità immobiliare "locale ad uso box" (*Fgl. P.Illa 2187 Sub. 2*), si accede da una porta inserita in un serramento metallico a triplo battente dal civico 4 (quattro) di Via Antonio Jesu. Posto al piano terra, è composto da un locale unico di mq 28 c.a. La pavimentazione è in pietra, mentre le pareti risultano tinteggiate con pittura idrolavabili per interni. E' dotato di impianto idrico ed elettrico e contiene un soppalco in ferro che poggia su travi IPE in ferro ancorate alle due pareti laterali. Sulla parete est del box, c'è un'apertura collegata al vano scala che conduce al piano primo, dove è ubicata l'unità immobiliare "abitazione di tipo popolare" (*Fgl. P.Illa 2187 Sub. 3*). Essa ha accesso diretto dal civico 2 (due) di Via Antonio Jesu. Posta al piano primo, essa è composta da un soggiorno con angolo cottura, un bagno e due camere da letto. Di recente, oggetto di manutenzione straordinaria, si presenta in ottimo stato, con pavimentazione in gres ceramico effetto legno. Le pareti della zona giorno sono tinteggiate con pittura a smalto effetto spazzolato, mentre l'angolo cottura e la parete in comune con il bagno sono rivestite in gres con trama in mattoncini. La zona del soggiorno presenta un abbassamento sulle pareti laterali che consente l'installazione di led per l'illuminazione degli spazi, così come la presenza di finte travi in legno realizzate in cartongesso. Nella zona giorno, vi è un piccolo vano in cartongesso che ha funzione di dispensa. Il bagno ha dei rivestimenti su tutte le superfici. Di fronte all'ingresso del bagno vi è un ripostiglio che ospita la caldaia a gas metano a funzione dell'impianto termico e dell'acqua calda sanitaria. Uscendo dal soggiorno, attraverso il vano scala, sullo stesso livello, si accede



Fabrizio Miraglia

architetto – consulente tecnico d'ufficio

alle due camere da letto, di cui una priva di aerazione naturale, in quanto il punto luce è confinante con l'altra camera. Le pareti sono tinteggiate con pittura a smalto idrolavabile per interni, mentre i pavimenti sono in parquet laminato. L'unità consta di tre livelli, dove all'ultimo si accede per mezzo di una scala che parte dal ripostiglio. Il sottotetto ha un'altezza minima di 1,00 m ed un'altezza massima di m 2,00. E' composto da due ambienti, utilizzati a deposito ed un terrazzo scoperto, con affaccio su Via Jesu. Gli infissi esterni del piano primo sono in legno a taglio termico con doppio vetro. L'unità immobiliare è provvista di impianto elettrico del tipo sottotraccia e di impianto idrico collegato alla rete idrica cittadina. L'unità è provvista di corpi scaldanti e dal punto di vista termico si avvale della caldaia a gas, come già sopraccitato, presente nel ripostiglio. La stessa unità si presenta in un ottimo stato conservativo. Per quanto non menzionato, si rimanda alla documentazione fotografica ed alle planimetrie di rilievo.

***(QUESITO 4)** “Alla stima dei beni 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 dalla 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”*

***(QUESITO 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”;*

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare, lo scrivente CTU ha utilizzato il metodo sintetico per confronto che nella pratica risulta quello più indicato, tenendo in considerazione come valore di riferimento le quotazioni medie ottenute dalle agenzie e da professionisti del settore immobiliare presenti nel Comune di San Paolo di Civitate (FG). Sono state prese parzialmente in considerazione le quotazioni del mercato immobiliare espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (secondo semestre 2023), relative alla fascia di appartenenza della zona in cui è ubicato il bene, ovvero la fascia Periferica/OLTRE VIA DANTE ALIGHIERI E VIA SILVIO



Fabrizio Miraglia

architetto – consulente tecnico d'ufficio

PELLICO, codice Zona D2, per abitazioni civili e per autorimesse.

Calcolo delle Superfici Commerciali Di seguito sono riportati i criteri adottati per la misurazione dell'immobile oggetto della presente relazione. Il riferimento principale è quello riportato nel D.P.R. N. 138 del 23/03/1998 e successive integrazioni e modifiche. Lo scrivente, partito da quotazioni unitarie per 1 mq di superficie, ha preso in considerazione la Superficie Utile Lorda come da rilievo, misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie. Trattasi, pertanto della superficie commerciale, di interesse ai fini della stima.

Il CTU ha ritenuto opportuno suddividere in due lotti i beni oggetto della controversia, così come nello schema riportato in basso, in quanto per via degli accessi indipendenti e sul piano distributivo, essi risultano separatamente vendibili in natura. Il box auto è stato considerato pertinenza dell'abitazione al piano primo (sub.3), in quanto direttamente comunicante con il vano scala, per via di una porta interna. Questa suddivisione consentirebbe maggiore appetibilità sul mercato degli stessi.

LOTTO A (Foglio 47, Particella 2187, Subalterno 1,3)	Sup. (mq)	Coeff. Omo	Sup. Comm (mq)
Abitazione di tipo popolare (sub. 3)			
Piano Primo/Piano secondo Sottotetto	97,00	1	97,00
Balconi	2,00	0,30	00,60
Terrazzo (Piano secondo sottotetto non comunicante)	17,00	0,15	02,55
TOTALE			100,00
Locale box auto (sub. 1)		0,50	28,00
TOTALE Superficie Commerciale (arrotondato)			114,00

LOTTO B (Foglio 47, Particella 2187, Subalterno 2)	Sup. (mq)	Coeff. Omo	Sup. Comm (mq)
Abitazione di tipo popolare	57,00	1,00	57,00
TOTALE Superficie Commerciale (arrotondato)			57,00

Per la determinazione del valore complessivo del bene staggito, il CTU ha tenuto conto anche all'esame, delle circostanze favorevoli che aumentano l'appetibilità degli immobili, parimenti, anche le circostanze sfavorevoli che deprimono il valore. Esplicitando tali circostanze, si evidenzia come la bassa richiesta di immobili nel comune di San Paolo di Civitate, lo stato conservativo della facciata, diventano motivi ostativi per una ipotetica appetibilità sull'intero fabbricato; parimenti, lo stato manutentivo e conservativo degli interni,



restituirebbe maggiori opportunità al bene. Non si può dire lo stesso sullo stato conservativo dell'immobile abitazione popolare, con affaccio su Via Giuseppe Verdi (Foglio 47, Particella 2187, Subalterno 2), in quanto si presenta con uno stato rustico, per via degli interventi di manutenzione straordinaria. A tal uopo si è proceduto ad adottare la stima sintetica comparativa, metodologia di calcolo più indicata per la determinazione del più probabile valore di mercato di beni con caratteristiche similari. E' stato ritenuto opportuno prendere in considerazione il *valore medio* individuabile in *580,00 Euro* per il bene appartenente al *Lotto A* (Foglio 47, Particella 2187, Subalterno 1,3), per valori di vendita al mq per le zone periferiche, come media nel rispetto dell'identificazione riportata nella banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare, in qualità di osservatorio sulle compravendite, e a seguito di interlocuzioni con i professionisti del settore immobiliare della zona. Questa metodologia di tipo sintetica comparativo si occuperà della valutazione dei beni oggetto di controversia, al netto delle pertinenze, come già riportato in relazione. Pertanto:

Valore di mercato unità immobiliare

LOTTO A

(Stima sintetica comparativa)

Vm sint.comp. = Valore mercato (€/mq) x Sup. Comm. (mq)

Vm immobile = **580,00** (€/mq) x **114** (mq) = **66.120,00** Euro

Per il *Lotto B* (Foglio 47, Particella 2187, Subalterno 2) invece, si è pensato, di adottare un valore minimo al mq di Euro 376,00 come media tra il valore minimo OMI dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili (400,00 Euro) e il valore minimo per abitazioni in stabili di fascia media (353,00 Euro) del Borsino Immobiliare, in quanto l'immobile versa in una condizione mediocre di conservazione per via degli interventi di manutenzione straordinaria, che fanno emergere lo stato rustico dell'unità immobiliare. Pertanto:

Valore di mercato unità immobiliare

LOTTO B

(Stima sintetica comparativa)

Vm sint.comp. = Valore mercato (€/mq) x Sup. Comm. (mq)

Vm immobile = **376,00** (€/mq) x **55** (mq) = **20.680,00** Euro



(QUESITO 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”

Dalle visure catastali risulta che gli immobili risultano intestati alla sola esecutata e, pertanto, la quota pignorata interessa per intero il valore dei lotti.

(QUESITO 6) “Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza dei confini, dati catastali e prezzo base”.

Per una maggiore visibilità della lettura, l'ubicazione, la consistenza dei confini, i dati, catastali e il prezzo base saranno riportati nelle determinazioni conclusive all'ultima pagina dell'elaborato.

(QUESITO 7) “Alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad oggi 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;

Ad oggi, gli immobili oggetto di controversia (Fgl. 37, P.lla 2135 Sub. 6) risultano occupati dalla signora [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà (1/1) dei beni.

(QUESITO 8) “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 limitino la piena fruibilità, del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima”;



In merito ai due quesiti, si precisa che allo studio degli atti, non sussistono formalità, vincoli, oneri di natura condominiale e diritti reali di terzi, diversi da quelli pregiudizievoli suindicati, inerenti la procedura esaminata, da segnalare.

(QUESITO 9) *“all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente”.*

Al momento della vendita o di accordo tra le parti in causa, sugli immobili in oggetto verrà cancellata la seguente formalità:

- **TRASCRIZIONE** del 24.01.2023 – Registro NN° R.G./R.P. 6820/5630 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 3105 del 11.07.2022. **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

(QUESITO 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”;*

Da indagini effettuate presso il Comune di San Paolo di Civitate (FG), è emerso che non si hanno notizie circa la costruzione del fabbricato per via dell'assenza di documentazione concessoria. A tal uopo il Comune si è impegnato durante la durata della procedura a produrre attestazione di assenza di autorizzazione concessoria. L'unico riferimento progettuale è riconducibile alla presenza delle sole planimetrie catastali, rilasciate in data 22.03.1986 in Ditta Rosito Maria Vincenza, a firma del Geom. Vinicio De Luca. Il fabbricato, di presume che appartenga ad un'epoca che si avvicini ai primi del '900.

In sede di sopralluogo, lo scrivente CTU ha riscontrato delle difformità sull'immobile posto al piano terra in Via Giuseppe Verdi, 6 (Foglio 47, Particella 2187, Subalterno 1), in quanto i lavori relativi alla manutenzione straordinaria dell'immobile, risultano privi di autorizzazioni edilizie. Da planimetria catastale, risulta che le pareti del servizio igienico risultano demolite. L'immobile ad uso box auto (Foglio 47, Particella 2187, Subalterno 2), presenta un soppalco in ferro che poggia su travi IPE in ferro ancorate alle due pareti laterali, che non è sanabile per via del mancato rispetto delle altezze, nel caso di locali non abitabili, ai sensi del D.M. del 5 luglio 1975, che stabilisce l'altezza minima del soppalco abitabile,



definendola a 2,70 metri, che scende a 2,40 metri nel caso di locali non abitabili, come ad esempio bagni, corridoi o ripostigli. L'unità immobiliare "abitazione di tipo popolare" (Foglio 47, Particella 2187, Subalterno 3), è stata interessata qualche anno fa da interventi di manutenzione straordinaria, che hanno comportato variazione per diversa distribuzione di spazi interni, concernenti nella demolizione di un muro nella zona giorno, che in passato divideva l'ambiente in due zone, creando così un ambiente unico che ospita soggiorno ed angolo cottura. E' stato, inoltre, realizzato un bagno con affaccio su Via Jesu.

(QUESITO 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 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 l'immobile censito al (Foglio 47, Particella 2187, Subalterno 1), lo scrivente, in qualità di tecnico abilitato, ha redatto Attestato di Prestazione Energetica (APE), identificando l'immobile in Classe G.

Per l'immobile censito al (Foglio 47, Particella 2187, Subalterno 3) Lo scrivente, in qualità di tecnico abilitato, ha redatto la bozza di Attestato di Prestazione Energetica (APE), identificando l'immobile in Classe F, in quanto priva del libretto di impianto.

Per gli interventi di sanatoria e di ripristino dello stato dei luoghi, sono previste le seguenti spese:

Per le abitazioni di tipo popolare distinte al (Foglio 47, Particella 2187, Subalterni 1,3), gli interventi sono suscettibili di sanatoria, le cui spese ammontano ad euro 1600,00, al netto di spese tecniche pari a 1000 Euro c.a. e di spese di istruttoria di 600,00 Euro (comprehensive di marche e sanzioni) per presentazione pratica presso l'ufficio tecnico comunale. A conclusione della conformità dell'unità immobiliare, sarà necessario presentare variazione catastale, per un importo pari a 500,00 per spese tecniche e di istruttoria, da presentare presso l'Agenzia delle Entrate, sez. Territorio, per un totale di Euro 2100,00 per ciascuna unità immobiliare. Per il locale ad uso box auto (Foglio 47, Particella 2187, Subalterno 2), le spese relative alla rimozione del soppalco ammontano ad Euro 500,00.

Pertanto:

LOTTO A
V mercato - Spese regolarizzazione
66.120,00 - 2100,00 = 64.100,00 Euro
64.000,00 Euro (arrotondato)
(diconsi Sessantaquattromilaeuro/00)



LOTTO B

V mercato - Spese regolarizzazione
20.680,00 - 2100,00 = 18.580,00 Euro
19.000,00 Euro (arrotondato)
(diconsi Diciannovemilaeuro/00)

(QUESITO 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 e 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”.

Per i lotti in oggetto non sussistono 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 e trasformati. _____



-----**DETERMINAZIONI CONCLUSIVE**-----

LOTTO A

- **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** al piano primo, al quale si accede dal portoncino autonomo attestato su via Antonio Iesu n. 2, composto da tre vani ed accessori, oltre la terrazza di pertinenza esclusiva; il tutto formante un unico corpo.

Identificazione Catastale: L'unità immobiliare è allibrata all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio ai seguenti identificativi: Foglio 47, Particella 2187, Subalterno 3, Via Antonio Iesu civ.2, piano Terra, Primo, Secondo, Cat. A/4, classe 3, vani 5, Superficie 100 mq R.C. Euro 348,61.

Classe Energetica: F

Confini: Altra U.I.U. (N), Via Giuseppe Verdi (E), Via Iesu (S), Altra U.I.U. (O).

- **LOCALE AD USO BOX AUTO** al piano Terra, con accesso autonomo da via Antonio Iesu civ. 4, di catastali 28 metri quadri.

Identificazione Catastale: L'unità immobiliare è allibrata all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio ai seguenti identificativi: Foglio 47, Particella 2187, Subalterno 2, Via Antonio Iesu civ.4, piano Terra, Cat. C/6, classe 3, Superficie 28 mq, R.C. Euro 92,55.

Classe Energetica: -

Confini: Altra U.I.U. (N), Altra U.I.U. (E), Via Iesu (S), Altra U.I.U. (O).

VALORE DEL LOTTO "A" A BASE D'ASTA

64.000,00 Euro

in lettere (Sessantaquattromilaeuro/00)



LOTTO B

- **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** con accesso autonomo da via Giuseppe Verdi n. 6, composta da due vani ed accessori.

Identificazione Catastale: L'unità immobiliare è allibrata all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio ai seguenti identificativi: Foglio 47, Particella 2187, Subalterno 1, Via Giuseppe Verdi civ.6, piano Terra, Cat. A/4, classe 3, vani 2,5, Superficie 57 mq , R.C. Euro 174,30.

Classe Energetica: G

Confini: Altra U.I.U. (N), Altra U.I.U. (E), Via Jesu (S), Altra U.I.U. (O).

VALORE DEL LOTTO "B" A BASE D'ASTA

19.000,00 Euro

in lettere (Diciannovemilaeuro/00)

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U.
arch. Fabrizio MIRAGLIA

