

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.n° 163/2022

Giudice: dott. Michele Palagano

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Relazione Peritale

Creditore Procedente: [REDACTED]

Parte Esecutata: sig. [REDACTED]

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(geom. Antonio TROISI)

Firmato digitalmente da

ANTONIO TROISI

CN = TROISI ANTONIO
O = Collegio dei Geometri di Foggia
C = IT



Premessa:

Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Foggia Dr. Michele Palagano, il giorno 07 settembre 2023, ha nominato il sottoscritto geom. Antonio Troisi quale Consulente Tecnico d'Ufficio per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2 c.p.c. nel procedimento r.g.es. n. 163/2022 promosso da [REDACTED] contro i sigg. [REDACTED] fissando per il giorno 31/10/2023 il giuramento di rito di cui all'art. 161, comma 1, c.p.c.

Il sottoscritto geom. Antonio Troisi, regolarmente iscritto presso il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n. 1999 e nell'elenco dei Periti del Tribunale di Foggia, nell'accettare l'incarico effettuava giuramento di rito ed il Giudice dell'Esecuzione dott. Michele Palagano accogliendo il giuramento di rito, fissava il termine ultimo per il deposito dell'elaborato peritale in 90 gg.

Il Giudice dell'Esecuzione poneva al sottoscritto i seguenti quesiti:

- 1. 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;*
- 2. 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;*
- 3. alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati dell'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;*
- 4. 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;*
- 5. 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;*
- 6. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori*



- e millesimi di parti comuni;
7. 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;
 8. 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;
 9. 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 della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
 10. 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;
 11. 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;
 12. individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
 13. 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;*
- 14. 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;*
 - 15. accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
 - 16. 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;*
 - 17. verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, 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 gli stessi risultino regolarmente accatastrati 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 01/09/1967 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
18. alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art 1-quater della legge 18/12/2008 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 Case Popolari della provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONE DI CONSULENZA:

Dopo aver effettuato, un attento studio degli atti processuali nonché il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. ed aver acquisito documentazione, visure catastali ed ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Foggia, il sottoscritto ha comunicato alle parti in causa, mediante raccomandate A/R e PEC, la data del sopralluogo per l'accesso agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare adibiti ad abitazione e box auto, fissandola per il giorno 17 novembre 2023.

Il giorno 17 novembre 2023 alle ore 10.00 presso gli immobili oggetto di procedura esecutiva, siti in San Ferdinando di Puglia(BT) alla Via Filippo Turati nn. 36 e 32, risultava presente oltre al sottoscritto CTU, il sig. [REDACTED] (parte esecutata) che consentiva accesso agli immobili pignorati.

Durante il sopralluogo, il sottoscritto, ha eseguito rilievo fotografico e geometrico, analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile indispensabili a dar risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, nonché tutti i parametri indispensabili alla eventuale redazione di attestato di prestazione energetica, il tutto come si evince da verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti.



Il sottoscritto, come sopra evidenziato, ha eseguito ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Foggia, per poter visionare i dati catastali e verificare l'esistenza delle planimetrie catastali.

Il sottoscritto CTU, si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) e presentava istanza, a mezzo PEC, per prendere visione ed ottenere copia di Concessioni Edilizie, Sanatorie ed eventuale certificato di agibilità degli immobili oggetto di esecuzione.

A tal proposito, il comune di San Ferdinando di Puglia (BT), ha rilasciato al sottoscritto copia delle Concessioni Edilizie che hanno riguardato gli immobili oggetto di esecuzione.

RISPOSTA AI QUESITI:

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;

Agli atti è presente il certificato notarile redatto dalla dott. Luca Dell'Aquila, notaio in Frosolone, in data 26 maggio 2022. La documentazione, di cui all'art.567 comma 2 c.p.c., risulta completa.

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;

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano ubicati in San Ferdinando di Puglia (BT) alla Via Filippo Turati n. 32 e 36, fanno parte di un fabbricato di tipo condominiale e sono destinati ad abitazione e box auto, rispettivamente censiti al NCEU con i seguenti identificativi:

- foglio 18 particella 148 sub. 9 – piano primo – categoria A/3 classe 2 vani 5 rendita catastale € 400,25 ;
- foglio 18 particella 148 sub. 1 – piano primo sottostrada – categoria C/6 classe 3 consistenza 38,00 mq rendita catastale € 143,27;

Gli immobili risultano essere di proprietà dei sigg. [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per ½ in regime di



separazione dei beni e [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per ½ in regime di separazione dei beni.

Le parti esegutate sig. [REDACTED] risultano proprietaria degli immobili pignorati giusto atto di compravendita per notar dott. Riccardo Fucci del 30/04/2002 rep.n.10537 e racc.n.4485, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 06/05/2002 ai nn. 10338/7660 di formalità, per acquisto fattone dalla società Lacerenza & Peschechera snc con sede in San Ferdinando di Puglia c.f. 01096340714.

È opportuno precisare che nel quadro "D" della sopra citata nota di trascrizione viene riportato integralmente quanto segue: *"...quanto è oggetto della compravendita è stato trasferito a corpo, congiuntamente ai proporzionali diritti di comproprietà sulla quota degli spazi, parti, opere, impianti e servizi comuni dell'edificio a norma dell'articolo 1117 c.c. in particolare è compresa nella vendita la quota di comproprietà sull'androne e vano scala, sul locale autoclave nonché la quota di comproprietà pari ad 1/4 del terrazzo condominiale avente accesso dalla porta posta a destra del pianerottolo del secondo piano (in catasto foglio 18, particella 148 sub. 6). Si è precisato che alle unità immobiliari alienate con l'atto che si trascrive non spetta alcun diritto sui giardini a piano terra che costituiscono pertinenze esclusive degli appartamenti al piano rialzato, nonché sui volumi tecnici siti al piano secondo con la terrazza a livello di pertinenza esclusiva, volumi tecnici e terrazza censiti in catasto urbano con la particella 148 subalterno 11..."*

La società Lacerenza & Peschechera snc con sede in San Ferdinando di Puglia c.f. 01096340714 aveva acquistato il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili pignorati, allo stato rustico in corso di costruzione ubicato su di un suolo riportato al catasto terreni al foglio 18 particella 150 (ex 76b) di Ha 00.01.54 e particella 148 (ex 130f) di Ha 00.00.84. Tale suolo era pervenuto alla sopra citata società dai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] con atto di regolarizzazione di società con conferimento di immobili per notar dott. Marcello Labianca del 12/12/1984, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 04/01/1985 ai nn. 181321/117 di formalità.

Infine, sugli immobili oggetto di esecuzione, risultano esistenti le seguenti formalità:

- Ipoteca Volontaria, derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario, iscritta ai n. 17139/2970 del 02/08/2010 a favore del [REDACTED]
[REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- Pignoramento Immobiliare trascritto ai nn.12958/10193 del 23/05/2022 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]



Al fine di dare atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo si evidenzia che a seguito di ricerche eseguite presso l'agenzia delle entrate ufficio del territorio emerge che, relativamente a:

IMMOBILE AD USO ABITAZIONE – FOGLIO 18 PARTICELLA 148 SUB.9

- l'immobile oggetto di esecuzione risulta censito al foglio di mappa 18 particella 148 sub.9 – categoria A/3 classe 2 vani 5 rendita catastale € 400,25 , con dati derivanti classamento del 20/08/1993 in atti dal 14/10/1997 (n.5382.8/1993) e costituzione del 20/08/1993 in atti dal 25/08/1993 (n.5382.1/1993).

IMMOBILE AD USO BOX-AUTO – FOGLIO 26 PARTICELLA 791 SUB.15

- l'immobile oggetto di esecuzione risulta censito al foglio di mappa 18 particella 148 sub.1 categoria C/6 classe 3 consistenza 38,00 mq rendita catastale € 143,27, con dati derivanti da variazione toponomastica del 20/09/2011 Pratica n.FG0249957 in atti dal 20/09/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune(n. 35879.1/2011), classamento del 20/08/1993 in atti dal 14/10/1997 (n.5382.1/1993) e costituzione del 20/08/1993 in atti dal 25/08/1993 (n.5382.1/1993).

Il tutto come si evince dalle visure storiche catastali. Le suddette variazioni che hanno dato origine agli attuali identificativi catastali, non hanno generato, per quanto è stato possibile verificare, modifiche sul piano della consistenza e della destinazione d'uso.

VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI DELL'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

Sulla scorta della documentazione esistente nel fascicolo telematico nonché dopo aver eseguito ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Foggia, si evidenzia che i dati catastali rinvenuti dalla nota di trascrizione del pignoramento risultano corrispondenti con quelli attualmente agli atti catastali.

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

Sulla scorta della documentazione di cui alla presente procedura esecutiva, oltre che da ricerche eseguite in Cancelleria, non si evidenzia l'esistenza di altre procedure esecutive gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.



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

A seguito di richiesta di estratto dell'atto di matrimonio, è stato rilasciato dal comune di Manfredonia la certificazione che attesta che le parti esegutate sig. [REDACTED]

[REDACTED] risultano essere uniti in matrimonio.

Dal certificato rilasciato dal comune di Manfredonia si evince che le parti hanno contratto matrimonio in Manfredonia in data 17/08/1993 e che in data 07/10/1999 con atto per notar dott. Fucci Riccardo del distretto notarile di Andria gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni, il tutto come si evince dal certificato di estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Manfredonia in data 14/11/2023.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, INDICANDONE TIPOLOGIA, UBICAZIONE, ACCESSI, CONFINI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano posizionati nel comune di San Ferdinando di Puglia (BT) e precisamente sono ubicati alla Via Filippo Turati. Trattasi di immobili destinati ad uso:

- abitazione - sita in San Ferdinando di Puglia (BT) alla Via Filippo Turati n.36, posta al piano primo, con accesso dalla porta posta a destra salendo dalla scalinata condominiale a cui si accede da Via Filippo Turati n.36;
- box-auto - sito in San Ferdinando di Puglia (BT) alla Via Filippo Turati n.32, posta al piano terra, con accesso diretto Via Filippo Turati n.32.

Gli immobili, come sopra descritti, risultano regolarmente censiti al NCEU del comune di San Ferdinando di Puglia (BT), come di seguito si riporta:

Abitazione - foglio di mappa 18 particella 148 sub.9 – categoria A/3 classe 2 vani 5 rendita catastale € 400,25 – piano primo – superficie catastale 96,00 mq e fa parte di un fabbricato sito in San Ferdinando di Puglia alla Via Filippo Turati a posto ad angolo con Via Antonio Gramsci, costituito da un piano terra, piano rialzato, piano primo oltre a volumi tecnici sul lastrico solare. L'immobile ad uso abitativo, oggetto di esecuzione, risulta confinante con vano scala comune, Via Filippo Turati, proprietà [REDACTED] e [REDACTED] salvo altri migliori e recenti confini.

Box auto - foglio di mappa 18 particella 148 sub.1 - categoria C/6 classe 3 consistenza 38,00 mq rendita catastale € 143,27 – superficie catastale 38,00 mq e fa parte di un fabbricato sito in San Ferdinando di Puglia alla Via Filippo Turati a posto ad angolo con Via Antonio Gramsci, costituito da un piano terra, piano rialzato, piano primo oltre a volumi



tecnici sul lastrico solare. L'immobile ad uso box-auto, oggetto di esecuzione, risulta confinante con Via Filippo Turati, proprietà ██████████ per due lati, salvo altri migliori e recenti confini.

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

LOTTO UNICO

Gli immobili oggetto di esecuzione, adibiti ad uso abitazione e box auto, rispettivamente ubicati al primo ed al piano terra, fanno parte di un fabbricato di tipo condominiale posto nella parte periferica della città di San Ferdinando di Puglia (BT).

In merito alla individuazione degli immobili oggetto di esecuzione rispetto alle orto-foto e alle foto satellitari indispensabili per la sua localizzazione, si rimanda al successivo allegato grafico nel quale è riportato estratto di mappa catastale elaborato da SOGEI e rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Territorio di Foggia oltre alla foto satellitare sovrapposta con la mappa catastale rilasciato dallo sportello telematico della Regione Puglia.





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 RISPONDEZZA AL D.M. 37/08, PRECISANDONE IN CASO CONTRARIO I PRESUMIBILI COSTI DI ADEGUAMENTO;

LOTTO UNICO

Entrambi gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato di tipo condominiale sito in San Ferdinando di Puglia alla Via Filippo Turati a posto ad angolo con Via Antonio Gramsci, costituito da un piano terra, piano rialzato, piano primo oltre a volumi tecnici sul lastrico.

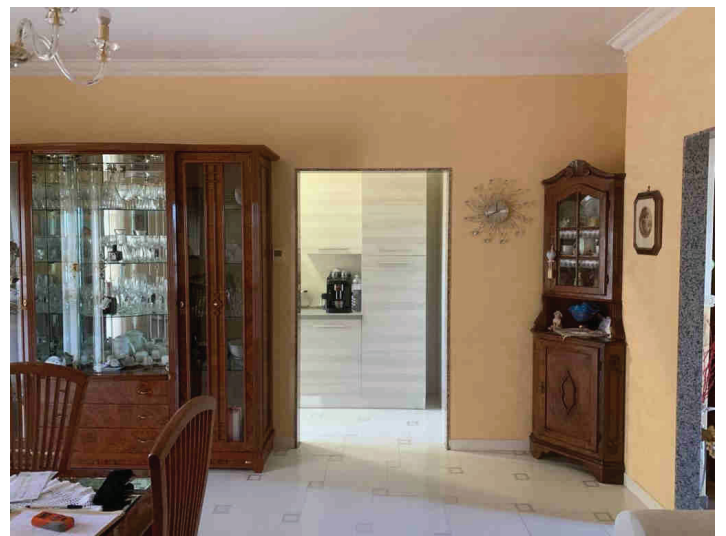
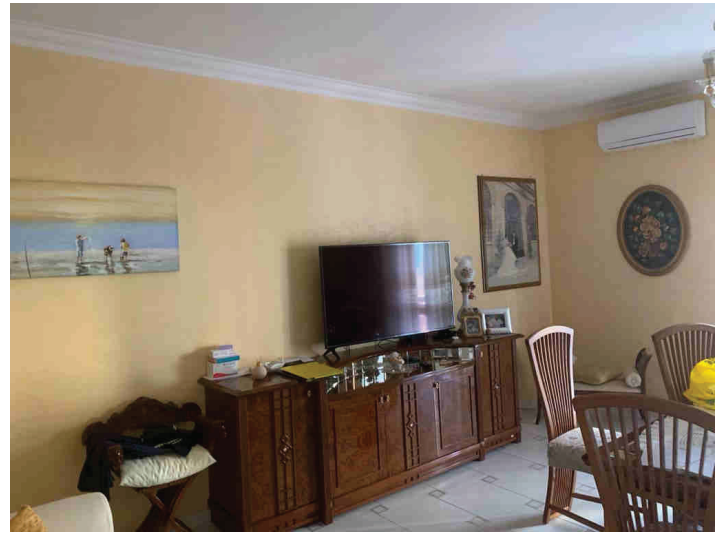
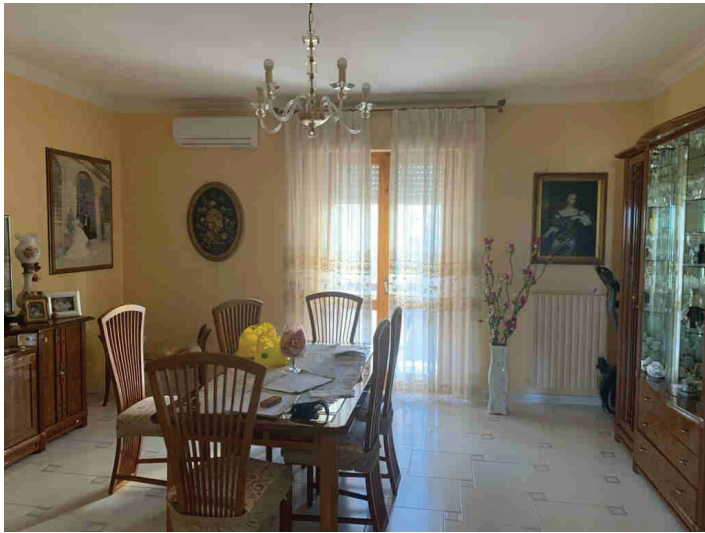
IMMOBILE DESTINATO AD ABITAZIONE – FOGLIO 18 PARTICELLA 148 SUB.9

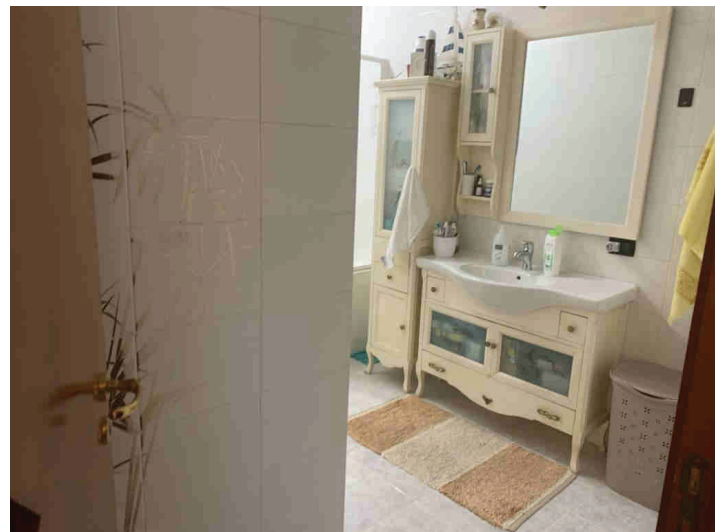
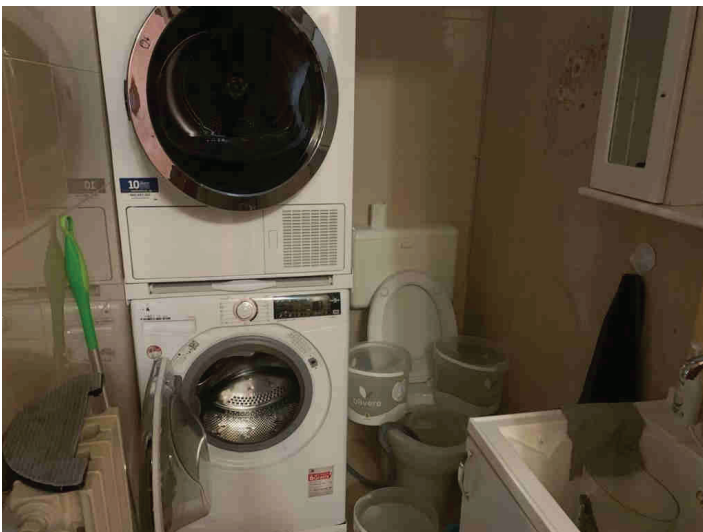
L'immobile oggetto di procedura esecutiva, adibito ad uso abitazione, è posto al piano primo, con accesso dalla porta posta a destra salendo dalla scalinata condominiale a cui si accede da Via Filippo Turati n.36. L'unità immobiliare è composta soggiorno pranzo con annesso cucinino, due camere, ingresso/disimpegno e n.2 bagni. L'altezza interna netta è pari a circa 2,90 m.

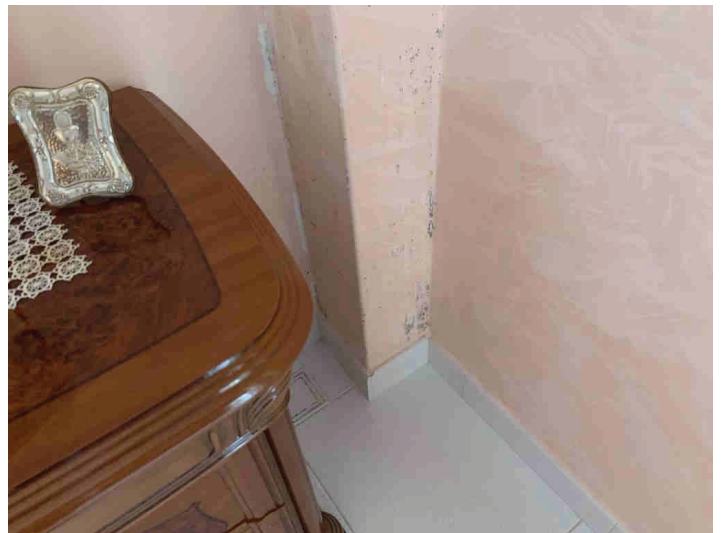
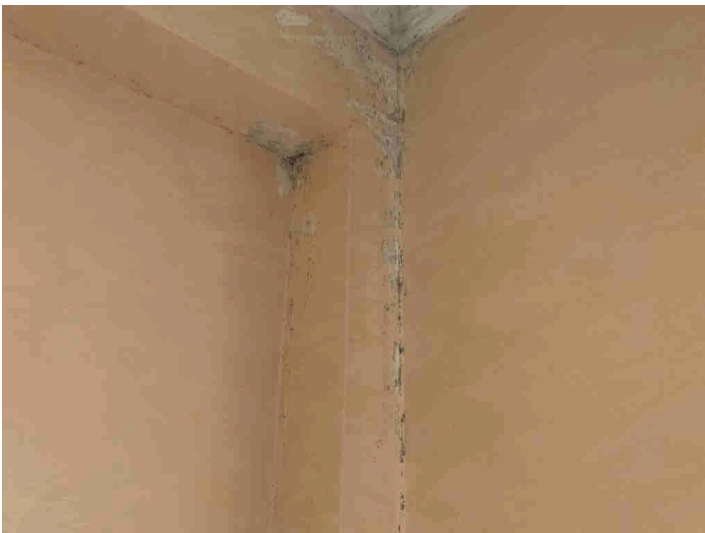
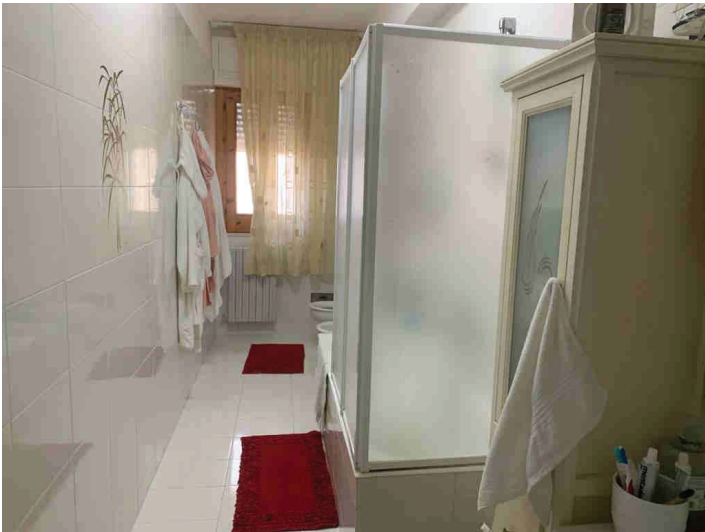
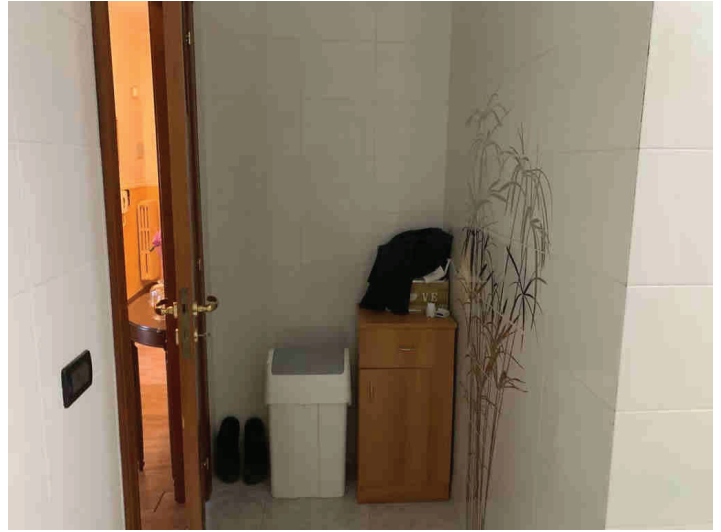
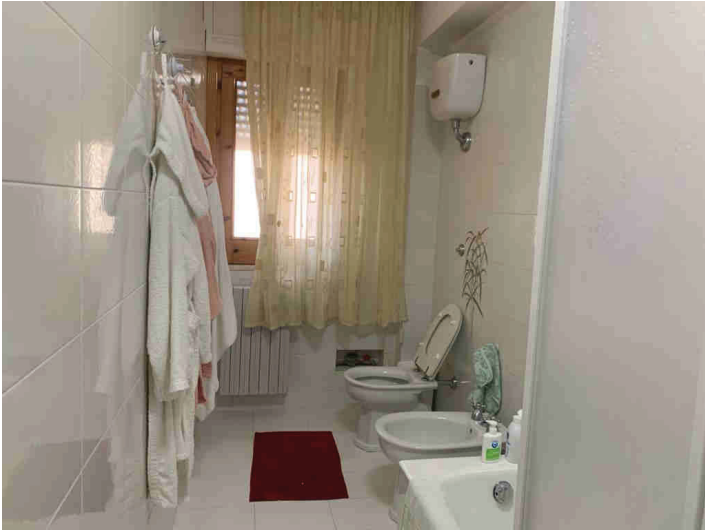
La struttura portante del fabbricato è in c.a con solai in laterocemento e nella parte esterna il fabbricato presenta facciate rifinite con intonaco civile liscio. All'interno, tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre nei bagni e nel cucinino le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore chiaro. La pavimentazione è in ceramica. La porta d'ingresso principale è in legno blindata, mentre quelle interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo. L'appartamento è provvisto di impianti tecnologici di acqua, fognia, luce, gas allacciati alle reti pubbliche. Il fabbricato risulta privo di ascensore condominiale comune. Si segnala la presenza di n.2 condizionatori e dell'impianto di riscaldamento. L'immobile allo stato attuale risulta discretamente conservato ed è abbinabile di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, si segnala la presenza di fenomeni di muffe e condense in alcune parti dell'immobile.

Si precisa che successivamente al sopralluogo la parte esecutata ha fornito al sottoscritto libretto dell'impianto di riscaldamento con ultima revisione eseguita. Per quanto attiene gli altri impianti esistenti non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti esistenti, in quanto il sig. [REDACTED] al momento del sopralluogo dichiarava di non esserne in possesso.





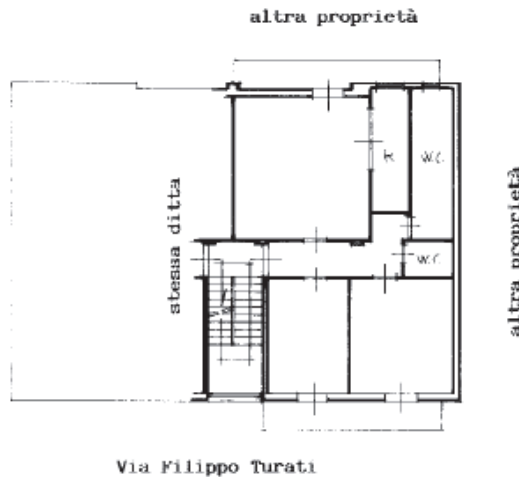






Planimetria di u.i.u. in Comune di S. Ferdinando di P. via Filippo Turati CIV.....

PIANTA PRIMO PIANO
H = ML 2.70



Comune di S. Ferdinando di Puglia
Foglio 18 p.lla 148 (scala 1:4000)



ORIENTAMENTO



SCALA Di 1: 200

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Identificativi catastali
 F. 18
 n. 146 sub. 9

Compilata dal geom. RUSSO Domenico
(Titolo, cognome e nome)
 Iscritto all'albo de geometri
 della provincia di Foggia n. 1185
 data 23.07.93 Firma *[Signature]*

RISERVATO ALL'UFFICIO

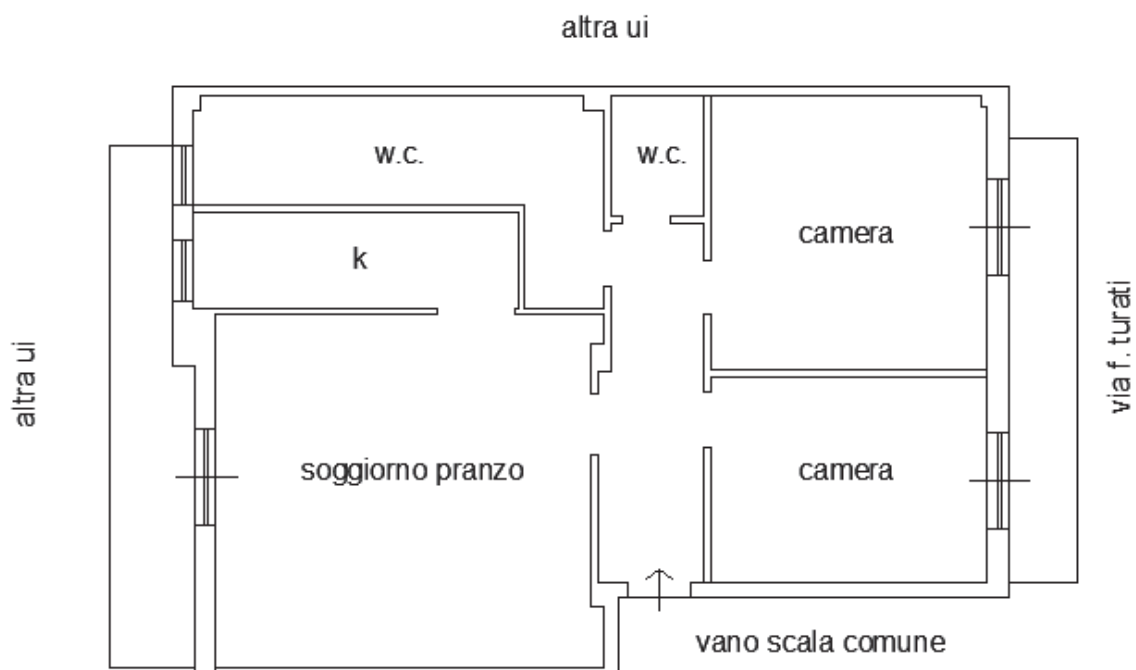
5382/83
[Signature]



situazione al momento del sopralluogo

PIANTA PIANO PRIMO

h=2.90 m

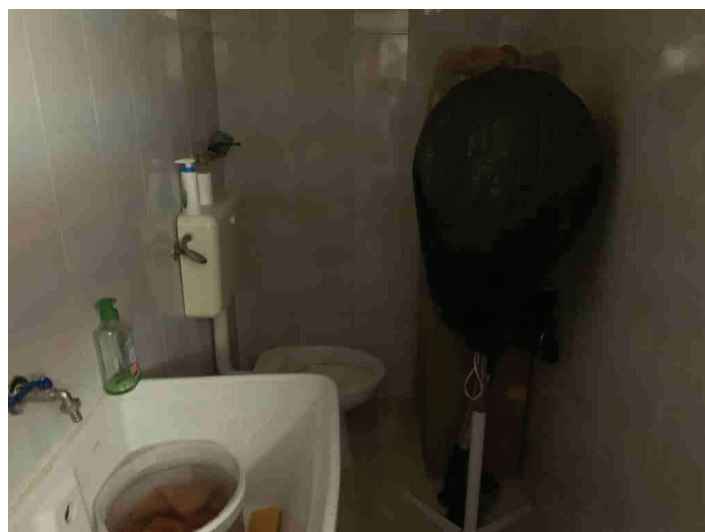
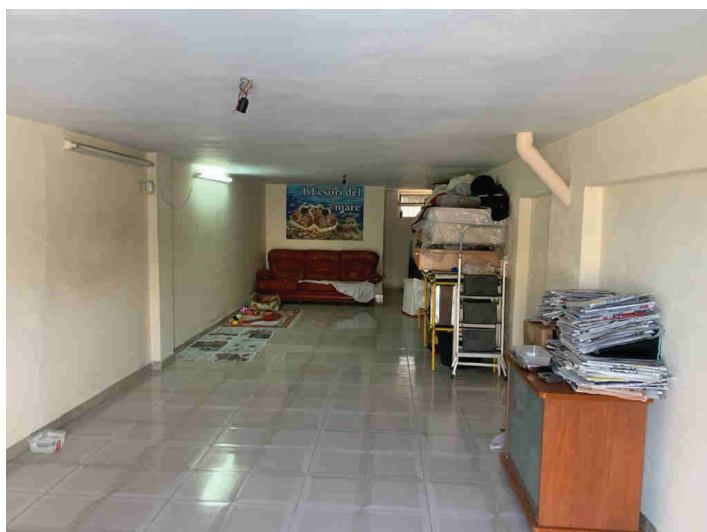
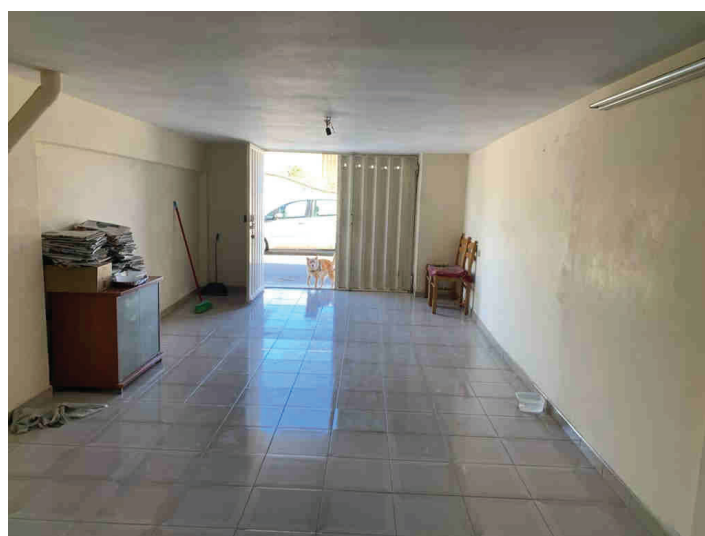


IMMOBILE DESTINATO A BOX AUTO – FOGLIO 18 PARTICELLA 148 SUB.1

L'immobile oggetto di procedura esecutiva, adibito ad uso box-auto, risulta ubicato al piano terra di un fabbricato di tipo condominiale sito in San Ferdinando di Puglia alla Via Filippo Turati a posto ad angolo con Via Antonio Gramsci, costituito da un piano terra, piano rialzato, piano primo oltre a volumi tecnici sul lastrico.

L'immobile pignorato, adibito a box-auto, è posto al piano terra con accesso diretto Via Filippo Turati n.32. L'unità immobiliare è composta da un unico locale oltre ad un piccolo vano w.c., il tutto con una altezza interna netta pari a circa 2,00 m.

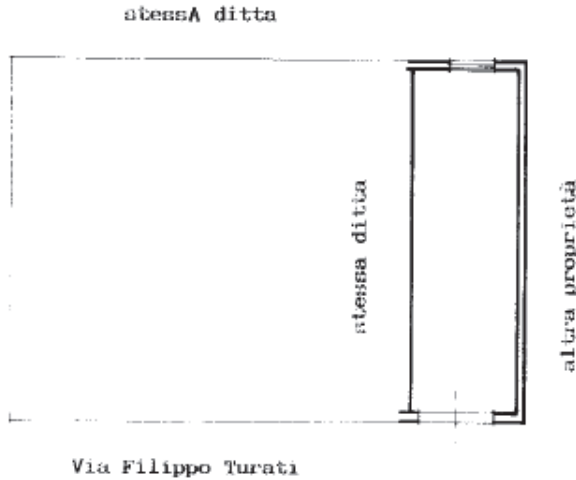
La struttura portante del fabbricato è in c.a con solai in laterocemento e nella parte esterna il fabbricato presenta facciate rifinite con intonaco civile liscio. All'interno, tutte le pareti dell'immobile sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle del vano w.c. che risultano in parte rivestite con piastrelle in ceramica. La pavimentazione è in marmette di ceramica e l'accesso al box auto avviene mediante porta di accesso in ferro. Il box auto è provvisto di impianto elettrico funzionante. L'immobile allo stato attuale risulta discretamente conservato. Al momento del sopralluogo nella parte esterna risultava affissa targa per passo carrabile n.31/2017 – rilasciato dal comune di San Ferdinando di Puglia. L'immobile è privo di certificazioni di conformità degli impianti esistenti.





Planimetria di u.i.u. in Comune di S. Ferdinando di Puglia via Filippo Turati civ.

PIANTA PIANO SEMINTERRATO
BOX AUTO - h = HL 2.40
Superficie mq 38.10



Comune di S. Ferdinando di Puglia
Foglio 18 p.lla 148 (scala 1:4000)



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal geom. RUSSO Domenico
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

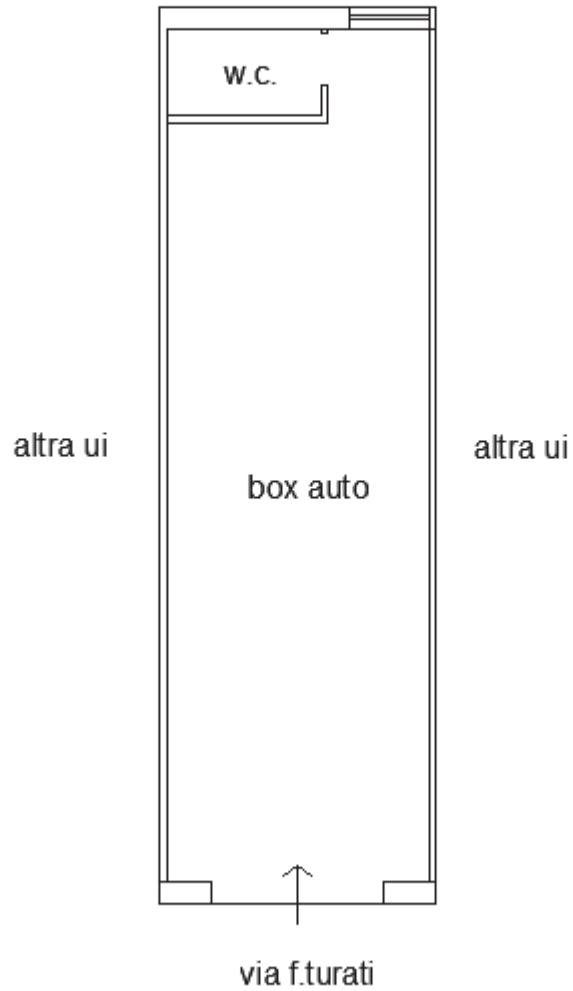
5352/13
[Signature]

Identificativi catastali
F. 18
n. 148 sub. 1

Iscritto all'albo de Geometri
della provincia di Foggia n. 1185
data 23.07.93 Firma *[Signature]*



situazione al momento del sopralluogo
PIANTA PIANO TERRA
h=2.00 m



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 DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, E PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, NONCHÉ PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE O PER QUELLE OCCORRENTI AI FINI DELLE OPERAZIONI DI BONIFICA OVE SIANO PRESENTI RIFIUTI TOSSICI O NOCIVI

LOTTO UNICO

Per la stima degli immobili oggetto di esecuzione e quindi per la determinazione del più probabile valore di mercato si è preso in considerazione il metodo sintetico comparativo. Tale metodo è praticabile in alternativa a quello a valore di trasformazione e si avvale della "famosa" scala di valori dell'unità di misura di riferimento la quale, per ciò che concerne gli immobili come quello della presente stima, è il metro quadrato della consistenza effettiva del bene stimato. Il valore di mercato è il miglior prezzo, ottenibile alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobiliare, tenendo presente che prima di procedere all'analisi comparativa tra il bene oggetto di stima e altri simili, si devono osservare le caratteristiche che riguardano principalmente:

- ubicazione;
- caratteristiche costruttive;
- consistenza;
- epoca di riferimento;
- regolarità amministrativa del bene oggetto di stima.

IMMOBILE DESTINATO AD ABITAZIONE – FOGLIO 18 PARTICELLA 148 SUB.9

Da indagini di mercato, dalla valutazione della posizione, della conformazione, della possibilità di accesso all'immobile e tutte le ipotesi annesse e connesse, per stabilire un valore significativo e ordinario, si è pervenuti ad assumere come riferimento del costo unitario, il valore pari ad € 800,00.

Fatte queste premesse, avendo accertato i valori medi di beni che abbiano caratteristiche simili all'immobile oggetto della perizia de quo, riferiti all'anno 2023 primo semestre, si può ritenere congruo il valore pari ad € 800,00.

Ai fini della valutazione commerciale di un immobile è necessario individuare la sua superficie lorda e quindi successivamente quella commerciale, secondo quanto stabilito nell'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI.



A tal proposito l'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, al punto 1.1. definisce la superficie commerciale come la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Pertanto il sottoscritto, sulla scorta nell'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, ha proceduto con l'individuazione ed il calcolo della superficie commerciale, come di seguito si riporta:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE(mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE(mq.)
ABITAZIONE	95,00	1,00	95,00
BALCONI	14,00	0,30	4,20
TOTALE			99,20 arrotondato a 99,00 mq

Pertanto si avrà che:

$$\text{VALORE DI MERCATO} = \text{SUP.COMMERCIALE} \times \text{VALORE/mq}$$

$$\text{VALORE DI MERCATO} = 99,00 \text{ mq} \times \text{€ } 800,00 = \text{€ } 79.200,00$$

IMMOBILE DESTINATO AD ABITAZIONE – FOGLIO 18 PARTICELLA 148 SUB.9

Da indagini di mercato, dalla valutazione della posizione, della conformazione, della possibilità di accesso all'immobile e tutte le ipotesi annesse e connesse, per stabilire un valore significativo e ordinario, si è pervenuti ad assumere come riferimento del costo unitario, il valore pari ad € 450,00.

Fatte queste premesse, avendo accertato i valori medi di beni che abbiano caratteristiche simili all'immobile oggetto della perizia de quo, riferiti all'anno 2023 primo semestre, si può ritenere congruo il valore pari ad € 450,00.

Ai fini della valutazione commerciale di un immobile è necessario individuare la sua superficie lorda e quindi successivamente quella commerciale, secondo quanto stabilito nell'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI.

A tal proposito l'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, al punto 1.1. definisce la superficie commerciale come la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).



Pertanto il sottoscritto, sulla scorta nell'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, ha proceduto con l'individuazione ed il calcolo della superficie commerciale, come di seguito si riporta:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE(mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE(mq.)
BOX AUTO	44,00	1,00	44,00
TOTALE			44,00

Pertanto si avrà che:

VALORE DI MERCATO = SUP.COMMERCIALE x VALORE/mq

VALORE DI MERCATO= 44,00 mq x € 450,00= € 19.800,00

Peranto si avrà che il valore del "Lotto Unico" sarà pari a:

Valore di mercato (Abitazione)+ Valore di Mercato (box-auto)=

€ 79.200,00 + € 19.800,00= € 99.000,00

In considerazione del quesito posto dall'Ill.mo Giudice per l'esecuzione, relativamente agli adeguamenti e correzioni della stima, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno applicare le seguenti riduzioni:

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Riduzione per spese indispensabili a operazioni di bonifica rifiuti tossi e/o nocivi	/
Riduzione per demolizione piccolo vano w.c. esistente all'interno dell'immobile adibito a box-auto, privo di autorizzazioni edilizie, compreso lo smaltimento a rifiuto.	€ 1.500,00
Riduzione per oneri di regolarizzazione urbanistica: presentazione di pratiche edilizie – presentazione di CILA in sanatoria per opere di diversa distribuzione spazi interni relativamente ad entrambi gli immobili compreso di sanzione amministrativa e diritti di segreteria.	€ 2.000,00
Riduzione per stato d'uso, di manutenzione, stato di possesso – 4,0 %	€ 3.960,00
Riduzione del 6,0% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.940,00
Riduzione per l'impossibilità di reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008	€ 700,00
Riduzione per presentazione di denunce di variazione catastale per entrambi gli immobili	€ 800,00
TOTALE	€ 14.900,00

Pertanto si avrà che il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione al netto degli adeguamenti e delle correzioni e pari a:

€ 99.000,00 - € 14.900,00= € 84.100,00, approssimato ad **€ 84.000,00(ottantaquattromila,00 euro)**



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

L'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, al punto 1.1. definisce la superficie commerciale come la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

A seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo, si è proceduto con il calcolo della superficie commerciale:

IMMOBILE DESTINATO AD ABITAZIONE – FOGLIO 18 PARTICELLA 148 SUB.9

DESTINAZIONE	SUPERFICIE(mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE(mq.)
ABITAZIONE	95,00	1,00	95,00
BALCONI	14,00	0,30	4,20
TOTALE			99,20 arrotondato a 99,00 mq

IMMOBILE DESTINATO A BOX AUTO – FOGLIO 18 PARTICELLA 148 SUB.1

DESTINAZIONE	SUPERFICIE(mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE(mq.)
BOX AUTO	44,00	1,00	44,00
TOTALE			44,00

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

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano pignorati per l'intero.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA, INDICANDO, PER CIASCUNO DI ESSI: UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINI, DATI CATASTALI E PREZZO BASE

LOTTO UNICO

Porzioni immobiliari in San Ferdinando di Puglia(BT), facenti parte di un fabbricato di tipo condominiale posto ad angolo tra Via Filippo Turati e Via Antonio Gramsci e costituito da un piano terra, piano rialzato, piano primo oltre a volumi tecnici sul lastrico, il tutto come di seguito si descrivono:

IMMOBILE DESTINATO AD ABITAZIONE – FOGLIO 18 PARTICELLA 148 SUB.9



Trattasi di immobile adibito ad abitazione, posto al piano primo, con accesso dalla porta posta a destra salendo dalla scalinata condominiale a cui si accede da Via Filippo Turati n.36. L'unità immobiliare è composta soggiorno pranzo con annesso cucinino, due camere, ingresso/disimpegno e n.2 bagni.

L'immobile risulta regolarmente censito al NCEU del comune di San Ferdinando di Puglia (BT) al foglio di mappa 18 particella 148 sub.9 – categoria A/3 classe 2 vani 5 rendita catastale € 400,25 – piano primo – superficie catastale 96,00 mq. L'immobile risulta confinante con vano scala comune, Via Filippo Turati, proprietà [REDACTED] [REDACTED] salvo altri migliori e recenti confini.

L'unità immobiliare, negli atti del Catasto Fabbricati, è intestata a:

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

IMMOBILE DESTINATO A BOX AUTO – FOGLIO 18 PARTICELLA 148 SUB.1

Trattasi di immobile ad uso box-auto, posto al piano terra con accesso diretto Via Filippo Turati n.32. L'unità immobiliare è composta da un unico locale oltre ad un piccolo vano w.c.. L'immobile risulta regolarmente censito al NCEU del comune di San Ferdinando di Puglia (BT) al foglio di mappa 18 particella 148 sub.1 - categoria C/6 classe 3 consistenza 38,00 mq rendita catastale € 143,27 – superficie catastale 38,00 mq. L'immobile risulta confinante con Via Filippo Turati, proprietà [REDACTED] [REDACTED] per due lati, salvo altri migliori e recenti confini.

L'unità immobiliare, negli atti del Catasto Fabbricati, è intestata a:

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

Il prezzo a base d'asta della quota pignorata, pari ad 1/1 su entrambi gli immobili, per il lotto unico è pari a: € 84.000,00 (ottantaquattromila/00 euro)

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

Gli immobili oggetto di esecuzione, risultano in possesso delle parti esegutate, che tra l'altro risulta ivi residenti come si evince dal certificato di residenza rilasciato dal comune di Foggia in data 07/11/2023.

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

Il sottoscritto, CTU, dall'esame dei documenti allegati agli atti di causa e dalle informazioni ricevute in merito all'esistenza di oneri e vincoli può scrivere, che non risultano presenti altre formalità a carico dei debitori esegutati oltre a quelle, precedentemente indicate e allegate agli atti.

ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLE FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dall'esame della documentazione allegata agli atti di causa e dalle ricerche presso gli Uffici competenti non esistono altri tipi di vincoli se non quelli descritti nei precedenti quesiti. Si evidenzia che lo scrivente esperto ha provveduto a contattare amministratore condominiale del fabbricato, dott.ssa Lamacchia Antonella, al fine di quantificare le spese condominiali e verificare se le parti esegutate fossero in regola con il pagamento delle quote condominiali. A tal proposito la dott.ssa Lamacchia comunicava al sottoscritto, a mezzo PEC, che "....la proprietà dei [REDACTED] non ha spese insolute, non ha cause in corso e i versamenti delle quote fisse e straordinarie vengono effettuati regolarmente. La quota fissa inerente la proprietà dei [REDACTED], in questo anno corrente, anno 2023, è pari ad € 33,80 mensili da aggiungere la spesa del consumo AQP periodico che è individuale....".

Infine si evidenzia dalla consultazione dell'atto di compravendita, con il quale le parti esegutate hanno acquistato gli immobili pignorati, e della relativa nota di trascrizione che quanto è stato oggetto della compravendita fù trasferito a corpo, congiuntamente ai proporzionali diritti di comproprietà sulla quota degli spazi, parti, opere, impianti e servizi comuni dell'edificio a norma dell'articolo 1117 c.c. in particolare era compresa nella



vendita la quota di comproprietà sull'androne e vano scala, sul locale autoclave nonché la quota di comproprietà pari ad 1/4 del terrazzo condominiale avente accesso dalla porta posta a destra del pianerottolo del secondo piano (in catasto foglio 18, particella 148 sub. 6). Si è precisato, inoltre, che alle unità immobiliari pignorate non spetta alcun diritto sui giardini a piano terra che costituiscono pertinenze esclusive degli appartamenti al piano rialzato, nonché sui volumi tecnici siti al piano secondo con la terrazza a livello di pertinenza esclusiva, volumi tecnici e terrazza censiti in catasto urbano con la particella 148 subalterno 11 (oggi sub.12).

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

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il comune di San Ferdinando di Puglia (BT), è emerso che gli immobili oggetto di esecuzione, destinati ad abitazione e box-auto, siti in San Ferdinando di Puglia alla Via Filippo Turati, rispettivamente ai civici 36 e 32, sono stati realizzati giusta Concessione Edilizia n. 78 del 17/08/1982 – pratica edilizia n.93/1981, successiva variante in corso d'opera del 17/05/1987 e concessione edilizia in sanatoria (art.39 Legge n.724/1994) n. 20/1996 del 05/04/1996. Per quanto è stato possibile verificare dai grafici delle suddette concessioni edilizie, lo stato dei luoghi degli immobili oggetto di esecuzione non risulta conforme con quanto autorizzato con le suddette concessioni edilizie a causa della realizzazione di piccole opere di diversa distribuzione degli spazi interni oltre che una difformità relativa all'altezza dell'immobile adibito a box-auto.

Risulta rilasciata agibilità n.15/1996 del 23/08/1996.

VERIFICA, SE ABILITATO, OVVERO, IN MANCANZA AVVALENDOSI DELL'AUSILIO DI UN TECNICO CERTIFICATORE, 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 merito al presente quesito si precisa che non è stato possibile reperire attestato di prestazione energetica, pertanto lo scrivente CTU ha provveduto alla redazione e successiva trasmissione sulla piattaforma "Ape Puglia" della regione Puglia, dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile, unitamente al libretto di impianto ed al rapporto di controllo di efficienza energetica fornito dalla parte esecutata, relativamente all'immobile ad uso abitazione.

L'attestato di prestazione energetica è stato trasmesso, dal sottoscritto, al catasto energetico (piattaforma APE Puglia) in data 03/01/2024 con codice identificativo



1100072400462527, previo pagamento dei diritti di segreteria previsti per la consegna pari ad € 10,00. - Immobile sito in San Ferdinando di Puglia alla Via Filippo Turati n.36 – Classe energetica “E”- Prestazione energetica globale 165,08 kWh/m3anno.

ACCERTARE SE GLI STESSI RISULTINO REGOLARMENTE ACCATASTATI LIMITANDOSI, PER IL CASO NEGATIVO, A DARNE ATTO NELL'ELABORATO TECNICO ED A QUANTIFICARE I COSTI OCCORRENTI

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano regolarmente accatastatati e quindi censiti al NCEU del comune di Trinitapoli (BT) al foglio di mappa 26 particella 791 sub.7 categoria A/3 classe 3 vani 5,5 rendita catastale € 440,28 e foglio di mappa 26 particella 791 sub.15 categoria C/6 classe 3 superficie catastale 25,00 mq. – consistenza 21,00 mq - rendita catastale € 93,27.

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

Confrontando le planimetrie catastali in atti rispetto allo stato dei luoghi emergono delle lievi difformità relativamente ad entrambi gli immobili pignorati, consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, relativamente all'immobile adibito ad abitazione, e nell'errata indicazione dell'altezza netta interna, relativamente ad entrambi gli immobili. Pertanto si rendono necessarie la presentazione di denunce di variazione catastali al fine di rettificare quanto agli catastali riportato. I costi per la redazione e presentazione delle denunce di variazione catastale, ivi compresi i tributi catastali, sono stati detratti dal più probabile valore di mercato. Si evidenzia, infine, che dalla consultazione delle visure catastali degli immobili pignorati, gli stessi agli atti catastali risultano censiti con l'indicazione del piano errati. Difatti l'immobile adibito a box auto risulta riportato al piano seminterrato (S1) mentre risulta al piano terra, mentre l'altro immobile adibito ad abitazione risulta riportato al piano primo mentre dovrebbe essere riportato, catastalmente, come piano secondo. Tali anomalie potranno essere rettificate in fase di presentazione delle variazioni catastali.

ACCERTARE SE SIANO STATI COSTRUITI PRIMA DEL 01/09/1967 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



A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il comune di San Ferdinando di Puglia(BT), è emerso che gli immobili oggetto di esecuzione, destinati ad abitazione e box-auto, siti in San Ferdinando di Puglia alla Via Filippo Turati, rispettivamente ai civici 36 e 32, sono stati realizzati giusta Concessione Edilizia n. 78 del 17/08/1982 – pratica edilizia n.93/1981, successiva variante in corso d'opera del 17/05/1987 e concessione edilizia in sanatoria (art.39 Legge n724/1994) n. 20/1996 del 05/04/1996. Per quanto è stato possibile verificare dai grafici delle suddette concessioni edilizie, lo stato dei luoghi degli immobili oggetto di esecuzione non risulta conforme con quanto autorizzato con le suddette concessioni edilizie a causa della realizzazione di piccole opere di diversa distribuzione degli spazi interni oltre che una difformità relativa all'altezza dell'immobile adibito a box-auto. Risulta rilasciata agibilità n.15/1996 del 23/08/1996.

VERIFICARE SE SIANO STATI REALIZZATI NEL RISPETTO DELLE NORME EDILIZIE IN VIGORE ALL'EPOCA DELLA LORO COSTRUZIONE RISCOSTRANDO CONTESTUALMENTE LA COINCIDENZA TRA QUANTO ASSENTITO COL TITOLO ABILITATIVO E CIÒ CHE IN CONCRETO È STATO REALIZZATO

Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Ferdinando di Puglia è emerso che gli immobili oggetto di esecuzione, destinati ad abitazione e box-auto, siti in San Ferdinando di Puglia alla Via Filippo Turati, rispettivamente ai civici 36 e 32, sono stati realizzati giusta Concessione Edilizia n. 78 del 17/08/1982 – pratica edilizia n.93/1981, successiva variante in corso d'opera del 17/05/1987 e concessione edilizia in sanatoria (art.39 Legge n724/1994) n. 20/1996 del 05/04/1996. Per quanto è stato possibile verificare dai grafici delle suddette concessioni edilizie lo stato dei luoghi degli immobili oggetto di esecuzione risulta non conforme con quanto autorizzato con le suddette concessioni edilizie, come già descritto in precedenza. Nello specifico si rileva, oltre alle opere di diversa distribuzione degli spazi interni eseguite in entrambi gli immobili, una difformità tra quanto assentito nelle concessioni edilizie e quanto realizzato relativamente all'altezza netta interna del piano terra ove risulta ubicato l'immobile pignorato adibito a box-auto. Più precisamente l'immobile adibito a box-auto (posto al piano terra e non seminterrato come indicato nei grafici allegati ai titoli edilizi) risulta avere un'altezza netta interna pari a circa 2,00 mt mentre quella riportata nei grafici della concessione edilizia in sanatoria risulta pari a mt 2,15. **La suddetta difformità non potrà essere sanata.**

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

Da quanto è stato possibile verificare, confrontando le concessioni edilizie con lo stato dei luoghi, sono emerse le seguenti difformità:

- Opere di diversa distribuzione spazi interni all'immobile adibito ad abitazione che potranno essere sanate mediante presentazione di CLA in sanatoria e pagamento di sanzione pecuniaria al comune di San Ferdinando di Puglia;
- Opere di diversa distribuzione spazi interni all'immobile adibito a box auto, per la realizzazione di un piccolo vano w.c., tali opere non potranno essere sanate e pertanto sono stati previsti i costi per la sua demolizione e per il ripristino dello status quo;
- Relativamente all'immobile adibito a box auto si rileva una difformità nell'altezza, difatti al momento del sopralluogo l'immobile risulta avere una altezza pari a circa 2,00, mentre nei grafici della concessione edilizia in sanatoria n. 20/1996 sembrerebbe che l'altezza del piano terra sia di circa 2,15 mt. **Tale difformità non potrà essere oggetto di sanatoria;**

Di quanto sopra esposto si è tenuto conto nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili

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

In merito al seguente quesito posto dal Giudice dell'Esecuzione, si precisa che l'immobile oggetto della presente perizia, per quanto è stato possibile verificare, non rientra tra quelli dell'edilizia convenzionata.

ALLA VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART 1-QUATER DELLA LEGGE 18/12/2008 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 CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA, OVVERO AD ALTRO ISTITUTO AUTONOMO, PRIMA CHE SIA DISPOSTA LA VENDITA

Secondo quanto previsto dall'art.1-quater della Legge 18/12/2008 n.199, *"Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente,*



possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire il disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvederanno a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale..."

Per gli immobili oggetto di esecuzione, non sussistono le condizioni di cui all'art 1-quater della Legge n.199/2008, salvo diverso parere dell'Ill.mo Giudice.

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitogli con la massima obiettività possibile e nel limite delle proprie conoscenze, rimanendo comunque a disposizione dell'Ill.mo Giudice, per qualsiasi eventuale chiarimento.

Il sottoscritto provvederà alla trasmissione della presente per via telematica attraverso il portale del processo civile telematico e alle parti esegutate a mezzo raccomandata.

Alla presente si allega:

- prospetto riepilogativo relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, così come richiesto nei quesiti posti dall'Ill.mo Giudice per l'esecuzione;
- verbali operazioni peritali;
- ricevute raccomandate a/r. inviate alle parti;
- planimetrie catastali immobili;
- visure catastali storiche;
- quotazioni immobiliari valori OMI;
- Estratto atto di matrimonio parte esegutata;
- Nota agenzia delle entrate;
- Certificato di residenza;
- Concessione edilizie rilasciate dal comune di San Ferdinando di Puglia(BT);
- Autorizzazione passo carrabile;
- APE e libretto di impianto termico;
- Nota amministratore;
- Atto di compravendita

Foggia lì, 04/01/2024

II CTU

(geom. Antonio Troisi)

Firmato digitalmente da

ANTONIO TROISI

CN = TROISI ANTONIO

O = Collegio dei Geometri di Foggia

C = IT



PROSPETTO RIEPILOGATIVO "LOTTO UNICO"

TIPOLOGIA BENI	<p>Gli immobili oggetto di esecuzione sono adibiti ad uso abitazione e box auto rispettivamente ubicati al piano primo e al piano terra, e fanno parte di un fabbricato di tipo condominiale sito in San Ferdinando di Puglia alla Via Filippo Turati e posto ad angolo con Via Antonio Gramsci, costituito da un piano terra, piano rialzato, piano primo oltre a volumi tecnici sul lastrico.</p>
DESCRIZIONE	<p><u>IMMOBILE DESTINATO AD ABITAZIONE – FOGLIO 18 PARTICELLA 148 SUB.9</u></p> <p>L'immobile oggetto di procedura esecutiva, adibito ad uso abitazione, risulta ubicato al piano primo di un fabbricato di tipo condominiale sito in San Ferdinando di Puglia alla Via Filippo Turati a posto ad angolo con Via Antonio Gramsci, costituito da un piano terra, piano rialzato, piano primo oltre a volumi tecnici sul lastrico.</p> <p>L'immobile pignorato, adibito ad abitazione, è posto al piano primo, con accesso dalla porta posta a destra salendo dalla scalinata condominiale a cui si accede da Via Filippo Turati n.36. L'unità immobiliare è composta soggiorno pranzo con annesso cucinino, due camere, ingresso/disimpegno e n.2 bagni. L'altezza interna netta è pari a circa 2,90 m. La struttura portante del fabbricato è in c.a con solai in laterocemento e nella parte esterna il fabbricato presenta facciate rifinite con intonaco civile liscio. All'interno, tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre nei bagni e nel cucinino le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore chiaro. La pavimentazione è in ceramica. La porta d'ingresso principale è in legno blindata, mentre quelle interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo. L'appartamento è provvisto di impianti tecnologici di acqua, fogna, luce, gas allacciati alle reti pubbliche. Il fabbricato risulta privo di ascensore condominiale comune. Si segnala la presenza di n.2 condizionatori. L'immobile allo stato attuale risulta discretamente conservato ed è bisognoso di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, si segnala la presenza di fenomeni di muffe e condense in alcune parti dell'immobile. Si precisa che a seguito del sopralluogo la parte eseguita ha fornito al sottoscritto libretto dell'impianto di riscaldamento con ultima revisione eseguita. Per quanto attiene gli altri impianti esistenti non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti esistenti, in quanto il sig. Rizzitello al momento del sopralluogo dichiarava di non esserne in possesso. La superficie commerciale dell'immobile è di 99,00 mq.</p> <p><u>IMMOBILE DESTINATO A BOX AUTO – FOGLIO 18 PARTICELLA 148 SUB.1</u></p> <p>L'immobile oggetto di procedura esecutiva, adibito ad uso box-auto, risulta ubicato al piano terra di un fabbricato di tipo condominiale sito in San Ferdinando di Puglia alla Via Filippo Turati a posto ad angolo con Via Antonio Gramsci, costituito da un piano terra, piano rialzato, piano primo oltre a volumi tecnici sul lastrico.</p> <p>L'immobile pignorato, adibito a box-auto, è posto al piano terra con accesso diretto Via Filippo Turati n.32. L'unità immobiliare è composta da un unico locale oltre ad un piccolo vano w.c., il tutto con una altezza interna netta pari a circa 2,00 m.</p> <p>La struttura portante del fabbricato è in c.a con solai in laterocemento e nella parte esterna il fabbricato presenta facciate rifinite con intonaco civile liscio. All'interno, tutte le pareti dell'immobile sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle del vano w.c. che risultano in parte rivestite con piastrelle in ceramica. La pavimentazione è in marmette di ceramica e l'accesso al box auto avviene mediante porta di accesso in ferro. Il box auto è provvisto di impianto elettrico funzionante. L'immobile allo stato attuale risulta ben discretamente conservato. Al momento del sopralluogo nella parte esterna risultava affissa targa per passo carrabile n.31/2017 – rilasciato dal comune di San Ferdinando di Puglia. L'immobile è privo di certificazioni di conformità degli impianti esistenti. La superficie commerciale dell'immobile è di 44,00 mq.</p>
UBICAZIONE, CONFINI, DATI CATASTALI	<p>Entrambi gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato di tipo condominiale sito in San Ferdinando di Puglia alla Via Filippo Turati e posto ad angolo con Via Antonio Gramsci, costituito da un piano terra, piano rialzato, piano primo oltre a volumi tecnici sul lastrico.</p> <p><u>IMMOBILE DESTINATO AD ABITAZIONE – FOGLIO 18 PARTICELLA 148 SUB.9</u></p> <p>Trattasi di immobile ad uso abitazione, posto al piano primo, con accesso dalla porta posta a destra salendo dalla scalinata condominiale a cui si accede da Via Filippo Turati n.36. Risulta regolarmente censito al NCEU del comune di San Ferdinando di Puglia (BT) al foglio di mappa 18 particella 148 sub.9 – categoria A/3 classe 2 vani 5 rendita catastale € 400,25 – piano primo – superficie catastale 96,00 mq. L'immobile risulta confinante con vano scala comune, Via Filippo Turati, proprietà [REDACTED] [REDACTED] salvo altri migliori e recenti confini.</p>



	<p>IMMOBILE DESTINATO A BOX AUTO – FOGLIO 18 PARTICELLA 148 SUB.1</p> <p>Trattasi di immobile ad uso box-auto, posto al piano terra con accesso diretto Via Filippo Turati n.32. L'unità immobiliare è composta da un unico locale oltre ad un piccolo vano w.c.. L'immobile risulta regolarmente censito al NCEU del comune di San Ferdinando di Puglia (BT) al foglio di mappa 18 particella 148 sub.1 - categoria C/6 classe 3 consistenza 38,00 mq rendita catastale € 143,27 – superficie catastale 38,00 mq. L'immobile risulta confinante con Via Filippo Turati, proprietà [REDACTED] per due lati, salvo altri migliori e recenti confini.</p>
ATTUALE PROPRIETARIO	<p>Gli immobili oggetto di esecuzione risultano di proprietà di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • [REDACTED] • [REDACTED]
PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	<p>La parte eseguita sig [REDACTED] risultano proprietaria degli immobili pignorati giusto atto di compravendita per notar dott. Riccardo Fucci del 30/04/2002 rep.n.10537 e racc.n.4485, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 06/05/2002 ai nn. 10338/7660 di formalità, per acquisto fattone dalla società Lacerenza & Peschechera snc con sede in San Ferdinando di Puglia c.f. 01096340714.</p>
EVENTUALE COMPROPRIETA	<p>Gli immobili risultano in comproprietà tra i coniugi [REDACTED] entrambe le quote risultano pignorate.</p>
TRASCRIPTIONI E ISCRIZIONI GRAVANTI	<p>sugli immobili oggetto di esecuzione, risultano esistenti le seguenti formalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ipoteca Volontaria, derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario, iscritta ai n. 17139/2970 del 02/08/2010 a favore del [REDACTED] e contro [REDACTED] - Pignoramento Immobiliare trascritto ai nn.12958/10193 del 23/05/2022 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]
STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE	<p>L'immobile al momento del sopralluogo risulta in possesso delle parti eseguite che risultano ivi residenti.</p>
REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA	<p>Dalla documentazione acquisita dal comune di San Ferdinando di Puglia(BT), a seguito della richiesta di accesso agli atti, è emerso che gli immobili oggetto di esecuzione, destinati ad abitazione e box-auto, siti in San Ferdinando di Puglia alla Via Filippo Turati, rispettivamente ai civici 36 e 32, sono stati realizzati giusta Concessione Edilizia n. 78 del 17/08/1982 – pratica edilizia n.93/1981, successiva variante in corso d'opera del 17/05/1987 e concessione edilizia in sanatoria (art.39 Legge n724/1994) n. 20/1996 del 05/04/1996. Per quanto è stato possibile verificare dai grafici delle suddette concessioni edilizie, lo stato dei luoghi degli immobili oggetto di esecuzione non risulta conforme con quanto autorizzato con le suddette concessioni, le difformità rilevate consistono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Opere di diversa distribuzione spazi interni all'immobile adibito ad abitazione che potranno essere sanate mediante presentazione di CILA in sanatoria e pagamento di sanzione pecuniaria al comune di San Ferdinando di Puglia; - Opere di diversa distribuzione spazi interni all'immobile adibito a box auto, per la realizzazione di un piccolo vano w.c., tali opere non potranno essere sanate e pertanto sono stati previsti i costi per la sua demolizione e per il ripristino dello status quo; - Relativamente all'immobile adibito a box auto si rileva una difformità nell'altezza, difatti al momento del sopralluogo l'immobile risulta avere una altezza pari a circa 2,00, mentre nei grafici della concessione edilizia in sanatoria n. 20/1996 sembrerebbe che l'altezza del piano terra sia di circa 2,15 mt. Tale difformità non potrà essere oggetto di sanatoria;
CONFORMITA'	<p>Lo stato dei luoghi non è conforme con la situazione catastale</p>



CATASTALE	
AGIBILITA'	Risulta rilasciata agibilità n.15/1996 del 23/08/1996.
VALORE IMMOBILE	LOTTO UNICO Importo a base d'asta € 84.000,00 – Diritto e quota di proprietà per 1/1 sugli immobili pignorati, ad uso abitazione e box auto. Valore totale immobili € 84.000,00

