

ONOREVOLE TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.MO SIG. GIUDICE:

DOTT.SSA VALENTINA PATTI

OGGETTO:

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°549/18
PROMOSSA DA CONDOMINIO VIALE OFANTO N. 119 IN FOGGIA
CONTRO XXXXXXXXXXXX XXXXXX**

ELABORATO:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOCALITA':

**VIA LUIGI EINAUDI snc
FOGGIA (FG)**

IL TECNICO:



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

VIA VITTORIO VENETO N°103 LUCERA - FG - TEL./FAX 08811781446

e-mail: aventarola@libero.it - www.ingegneriaventarola.it





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

TRIBUNALE DI FOGGIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE NR. 549/18 R.G.ES.
promessa da
CONDOMINIO VIALE OFANTO N. 119 IN FOGGIA
contro
XXXXXXXXXXXX XXXXXX

G.E. dr.ssa Valentina Patti

C.T.U. ing. Antonio VENTAROLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA

In data **17.09.2020** lo scrivente, ing. Antonio Ventarola, con studio tecnico in Lucera alla via Vittorio Veneto n. 103, veniva nominato Esperto per la Stima nell'Esecuzione Immobiliare promossa, presso codesto On.le Tribunale, dal **CONDOMINIO VIALE OFANTO N. 119 IN FOGGIA** contro i signori **XXXXXXXXXXXX XXXXXX**;

In data **17.09.2020**, dopo aver prestato il giuramento di rito, venivano posti allo scrivente i seguenti quesiti:

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*





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

- 1. - bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*
- 1. - ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto 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;*
- 1. – quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*
- 1. - quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se*





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

- coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*
- 2. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
 - 2. - bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*
 - 3. alla analitica descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro*





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

- rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*
4. *alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo delle superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*
4. *- bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*
5. *alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le*





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

- quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;*
- 6. all'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascun di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
 - 7. all'individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad. Es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*
 - 8. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, 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,*





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

- servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*
9. *all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
10. *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;*
11. *alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;*

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*





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

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 1.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d) verificare se siano 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*





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

dell'edificio fino alla sua demolizione;

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

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

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

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





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

TUTTO CIO' PREMESSO

Esaminata la documentazione agli atti, preso visione dei luoghi ed effettuati tutti i rilievi del caso, lo scrivente ing. Antonio VENTAROLA, nella sua qualità di C.T.U., redige la seguente:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Dopo aver esaminato la documentazione agli atti, lo scrivente, previo avviso a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno del **23.09.2020** (allegato 1), fissava la data del sopralluogo per il giorno **05.11.2020**.

In tale data, a causa dell'emergenza epidemiologica Covid-19, non era possibile effettuare il sopralluogo. Pertanto, previo avviso a mezzo telefonia mobile, concordava con il Sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXX, padre della proprietaria Sig.ra XXXXXXXXXXX XXXXXX, la data del sopralluogo per il **23.09.2021**.

In tale occasione lo scrivente, alla presenza del Sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXX, visitava i beni oggetto della presente procedura (allegato n. 2).





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n° 1

controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;

La documentazione fornita dal creditore precedente soddisfa i dettati dell'art. 567, comma 2, c.p.c.

Quesito n° 1 bis

alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti;

Dopo aver analizzato la certificazione notarile prodotta dal notaio Francesco di Taranto (per conto del creditore) e la documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Foggia, lo scrivente, per meglio visualizzare quanto richiesto dal quesito, ha ritenuto opportuno elaborare le seguenti tabelle:

I beni oggetto della presente procedura sono:

- Immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Foggia al foglio 93 p.lla 1333 sub 25 - cat. A/3;
- Immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Foggia al foglio 93 p.lla 1333 sub 77 - cat. C/6;





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

- Immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Foggia al foglio 93 p.IIa 1333 sub 86 - cat. C/6;

Foglio 93 p.IIa 1333 sub 25 – 77 – 86 - Catasto fabbricati - XXXXXXXXXX XXXXXX

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
13.02.2015	TRASCRIZIONE Atto tra vivi – compravendita	Nota del 18.02.2015 R.G. n. 2517 R.P. 1944 Cons. RR.II. Foggia	XXXXXXXXXX XXXXXX	Demara Immobiliare S.r.l.
13.02.2015	ISCRIZIONE Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario	Nota del 18.02.2015 R.G. n. 2518 R.P. 274 Cons. RR.II. Foggia	Banca Popolare di Bari	XXXXXXXXXX XXXXXX
06.02.2018	ISCRIZIONE Ipoteca conc. amministrativa/riscossion e – Ruolo e avviso di addebito esecutivo	Nota del 07.02.2018 R.G. n. 2797 R.P. 303 Cons. RR.II. Foggia	Agenzia delle Entrate Riscossione	XXXXXXXXXX XXXXXX
20.11.2018	TRASCRIZIONE Atto esecutivo o cautelare – Verbale Pignoramento immobiliare	Nota del 26.11.2018 R.G. n. 24915 R.P. 18555 Cons. RR.II. Foggia	Condominio Viale Ofanto n. 119 in Foggia	XXXXXXXXXX XXXXXX

Dall'analisi della tabella sopra riportata relativa alle trascrizioni e iscrizioni prodotte inerenti l'immobile in esame, risulta che le stesse riguardano i beni pignorati e sono relative a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento.

Quesito n° 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;

Per una immediata visualizzazione dell'esatta identificazione catastale dei





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

beni immobili facenti parte della procedura esecutiva, al fine di agevolarne la vendita si riportano di seguito, in forma tabellare, tutti i dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Foggia (FG)

COMUNE	FGL	P.LLA	Sub	CAT	CL	Vani	Superficie catastale mq	Rendita Euro	Indirizzo
Foggia	93	1333	25	A/3	6	4,5	98	697,22	Via Luigi Einaudi snc – piano 2 interno 18
Foggia	93	1333	77	C/6	3	32	31	208,24	Via Luigi Einaudi snc – piano S1
Foggia	93	1333	86	C/6	1	12	12	57,02	Via Luigi Einaudi snc – piano T

Vi è una esatta corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito n° 1 quater

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

Dalle verifiche effettuate non risultano altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

Quesito n°1 quinquies





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

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;

I beni di cui alla presente procedura esecutiva sono di esclusiva proprietà della sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXXX nata a Foggia (FG) il 11.05.1993, la quale risulta essere nubile, come da certificato di stato libero allegato.

Quesito n° 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;

Dalla descrizione dei beni riportati nell'atto di pignoramento si è riscontrato che gli immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva sono i seguenti:

- unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Foggia con accesso da via Luigi Einaudi n. 9, con porta di ingresso uscendo dall'ascensore a sinistra, costituita da abitazione al piano secondo, interno n. 18 (porta di accesso da ripristinare), composto di 4,5 vani catastali ed accessori, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 93, mappale 1333, subalterno 25, classe 6, cat. A/3, vani 4,5, rendita catastale euro 697,22. Confina con corridoio comune e con gli appartamenti distinti dai subalterni 24 e 26;





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

- unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Foggia con accesso dalla rampa posta al civico n. 11 di via Luigi Einaudi, costituita da box-auto e ripostiglio al primo piano sottostrada, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 93, mappale 1333, subalterno 77, classe 3, cat. C/6, 32 mq, rendita catastale euro 208,24. Confina con corsia di manovra comune, con via di fuga (sub. 4) e con il box-auto distinto dal sub. 76;
- unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Foggia con accesso dal civico n. 7 di via Luigi Einaudi, costituita da posto auto scoperto al piano terra, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 93, mappale 1333, subalterno 86, classe 1, cat. C/6, 12 mq, rendita catastale euro 57,02. Confina con i sub. 85 e 87 e con spazio di manovra comune.

Quesito n° 2 bis

all'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetti 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;





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Per l'esatta individuazione del bene si è utilizzata la consultazione cartografica (sovrapposizione ortofoto e catastale) disponibile sullo Sportello Telematico Unificato della Provincia di Foggia (allegato n. 4).

Quesito n°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, precisando in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

L'immobile, sito in Foggia (FG) alla via Luigi Einaudi n. 9, piano secondo interno 18, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Foggia al foglio 93, p.lla 1333, subalterno 25, categoria A/3 è così costituito:

- **Unità immobiliare uso abitazione al secondo piano**, con struttura mista, in muratura portante perimetrale con la presenza di pilastri e travi in c.a. e solaio in latero – cemento;

➤ DESCRIZIONE ANALITICA		
Generali	tipologia del bene	Fabbricato civile
	altezza interna utile	m. 2,75





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

	composizione interna (piano secondo)	Ingresso-cucina-soggiorno, veranda, locale tecnico, disimpegno, bagno, letto, letto.
per ciascun locale	superficie netta (piano secondo)	
	Ingresso-cucina-soggiorno	mq 37,25
	Veranda	mq 15,35
	Locale tecnico	mq 0,95
	Disimpegno	mq 6,15
	Bagno	mq 7,75
	Letto	mq 15,95
	Letto	mq 11,25
	coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale	ambienti interni 1,00 veranda (pertinenza esclusiva di ornamento) 0,30 locale tecnico (pertinenza esclusiva accessoria) 0,50
	superficie lorda	Piano secondo $(91,60 * 1,00) + (16,65 * 0,30) + (1,50 * 0,5) = 97,35$ mq
	Esposizione (piano secondo)	
	Ingresso-cucina-soggiorno	Est
	Veranda	Nord – Ovest, Nord – Est, Sud – Est
Locale tecnico	Nord	
Disimpegno	Cieco	
Bagno	Nord - Est	
Letto	Nord - Est	
Letto	Sud - Est	

caratteristiche strutturali del bene	Solaio di piano	Latero-cementizio
	Scale	c.a.
	Pareti esterne dell'edificio	Mattoncino a facciavista
caratteristiche interne del bene immobile	infissi esterni	Infisso in PVC + Avvolgibile in PVC
	infissi interni	Legno
	Tramezzature interne	Laterizio forati sp. cm 10





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

	Pavimentazione	Ceramica
	Porta d'ingresso	Blindata (da ripristinare)
	Scale interne	==
	impianto elettrico	Sottotraccia a norma
	impianto idrico	Sottotraccia
	impianto termico	Caldaia a condensazione a gas metano
eventuali dotazioni condominiali	posti auto comuni	==
	Altro	Ingresso carrabile e pedonale condominiale Pannelli fotovoltaici Pannelli solari

L'immobile, sito in Foggia (FG) alla via Luigi Einaudi snc, primo piano sottostrada, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Foggia al foglio 93, p.lla 1333, subalterno 77, categoria C/6 è così costituito:

- **Unità immobiliare uso box-auto al primo piano sottostrada** con struttura mista, in muratura portante perimetrale con la presenza di pilastri e travi in c.a. e solaio in latero – cemento;

DESCRIZIONE ANALITICA		
Generali	tipologia del bene	Fabbricato civile
	altezza interna utile	m. 3,25
	composizione interna (primo piano sottostrada)	Box-auto, ripostiglio.
	superficie netta (primo piano sottostrada)	
	Box-auto	mq 24,35
	Ripostiglio	mq 8,40
	coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale	Box-auto + ripostiglio (pertinenza esclusiva accessoria) 0,50





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

per ciascun locale	superficie lorda	primo piano sottostrada	36,00 * 0,50 = 18,00 mq
	Esposizione (primo piano sottostrada)		
	Box auto		Sud – Est
	Ripostiglio		Cieco

caratteristiche strutturali del bene	Solaio di piano	Latero-cementizio
	Scale	c.a.
	pareti esterne dell'edificio	Intonaco
caratteristiche interne del bene immobile	infissi esterni	==
	infissi interni	Ferro
	Tramezzature interne	Laterizio forati sp. cm 10
	Pavimentazione	Massetto in cls
	Porta d'ingresso	Serranda in ferro
	Scale interne	==
	impianto elettrico	Sottotraccia a norma
	impianto idrico	==
impianto termico	==	
eventuali dotazioni condominiali	posti auto comuni	==
	Altro	Corsia di manovra condominiale

L'immobile, sito in Foggia (FG) alla via Luigi Einaudi snc, piano terra, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Foggia al foglio 93, p.lla 1333, subalterno 86, categoria C/6 è così costituito:

- **Unità immobiliare uso posto auto scoperto al piano terra con pavimentazione in calcestruzzo;**

DESCRIZIONE ANALITICA		
Generali	tipologia del bene	Fabbricato civile
	altezza interna utile	==
	composizione interna (piano terra)	Posto auto scoperto.
	superficie netta (piano terra)	
	Posto auto scoperto	mq 12,45





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

per ciascun locale	coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale		Unità immobiliare autonoma 1,00
	superficie lorda	piano terra	12,45 * 1,00 = 12,45 mq
	Esposizione (piano terra)		
	Posto auto scoperto		Su tutti i lati

caratteristiche strutturali del bene	Solaio di piano	==
	Scale	==
	pareti esterne dell'edificio	==
caratteristiche interne del bene immobile	infissi esterni	==
	infissi interni	==
	Tramezzature interne	==
	Pavimentazione	Calcestruzzo
	Porta d'ingresso	==
	Scale interne	==
	impianto elettrico	==
	impianto idrico	==
impianto termico	==	
eventuali dotazioni condominiali	post auto comuni	==
	Altro	Area condominiale

Al momento del sopralluogo gli immobili sono normalmente utilizzati per gli scopi per cui sono stati realizzati. Lo stato di manutenzione e conservazione è generalmente ottimo.

Quesito n°4

alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo delle superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

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;

Criteri di stima

Per il principio di dipendenza del valore dallo scopo della stima, risulta che atto pregiudiziale per la formulazione del giudizio di valore è il riconoscimento dell'aspetto economico da riguardare. Nel caso in questione appare chiaro che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato. Per questo si procederà secondo la metodica della comparazione con esperienze analoghe di mercato, previa verifica della equivalenza di tutte le condizioni marginali.

L'attribuzione verrà effettuata applicando il criterio sintetico-comparativo con riferimento al mercato locale in ragione anche delle influenze ascendenti e discendenti associabili al bene specifico di cui si parlerà nel paragrafo successivo.

Fonti informazioni

Il parametro di base (mq di superficie convenzionale) è assunto con riferimento ad ideali immobili di paragone, ipotizzati in perfette condizioni manutentive, con medesima vocazione d'utilizzo, con caratteristiche





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

generali standard o comunque assimilabili a quelle dell'oggetto di stima, nell'ambito del mercato locale.

- Momento di stima: attualità (Anno 2020 – Semestre 2).

Lo scrivente per individuare il più probabile valore di mercato per beni simili a quelli in esame ha consultato diverse agenzie immobiliari della zona (Tecnocasa – Gabetti), intermediatori privati e la banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia del Territorio. Inoltre si sono consultate riviste specialistiche del settore come il “Consulente Immobiliare” e siti web come “Immobiliare.it”.

Al momento del sopralluogo l'immobile è normalmente utilizzato per gli scopi per cui è stato realizzato. Lo stato di manutenzione e conservazione è generalmente ottimo.

In ragione dell'indagine di mercato effettuata raccogliendo informazioni circa l'andamento di mercato nella zona interessata per i beni simili a quelli pignorati, considerando inoltre il parametro oggettivo dello stesso bene, lo scrivente ha ritenuto assegnare, il valore unitario che ha poi determinato il valore totale dell'immobile.

In base ai criteri di stima di cui sopra, tenuto conto dei valori rilevati per beni simili nella zona, delle condizioni d'uso e manutenzione, dello stato di conservazione, della tipologia costruttiva ed edilizia, dell'ubicazione ed età del fabbricato, dell'Attestato di Prestazione Energetica, e di tutti gli adeguamenti e correzioni del caso, si può attribuire alle superfici commerciali delle unità immobiliari in questione un valore di:





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Descrizione	Superficie comm.	Valore unitario	Valore totale
Abitazione Via Luigi Einaudi snc – piano 2 interno 18 (F°93 p.lla 1333 sub 25) + Box auto Via Luigi Einaudi snc – piano S1 (F°93 p.lla 1333 sub 77) (Coeff. di omogenizzazione 0,50)	Mq 97,35 + 18,00 = Mq 115,35	€/mq 1800,00	€ 207.630,00
Posto auto scoperto Via Luigi Einaudi snc – piano T (F°93 p.lla 1333 sub 86)	Mq 12,45	€/mq 450,00	€ 5.602,50
Totale			€ 213.232,50

Per il prezzo a base d'asta dell'immobile si rimanda al quesito 11 lettera e (pag. 37) ove il valore dell'immobile è ridotto delle spese necessarie per la sua regolarizzazione urbanistico-edilizia, catastale.

Quesito n°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;

Per l'immobile oggetto della procedura esecutiva, riportato al catasto dei





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

fabbricati del Comune di Foggia al foglio 93, p.lla 1333, subalterno 25, categoria A/3, vi sono:

- una pertinenza esclusiva di ornamento a servizio dell'unità immobiliare, rappresentata dalla veranda;
- una pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, rappresentata dal locale tecnico;
- una pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, rappresentata dal box-auto.

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Foggia al foglio 93, p.lla 1333, subalterno 86, categoria C/6, posto auto scoperto, costituisce un'unità immobiliare autonoma, che pertanto non può essere assimilata a pertinenza dell'unità abitativa.

Abitazione (cat. A/3)	Coefficienti di omogeneizzazione utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale	ambienti interni 1,00 veranda 0,30 locale tecnico 0,50
	superficie lorda * coeff. di omogeneizzazione	
	Piano secondo	(91,60 * 1,00) + (16,65 * 0,30) + (1,50 * 0,5)
	superficie commerciale	
Piano secondo	mq 97,35	





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Box-auto (cat. C/6)	Coefficienti di omogeneizzazione utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale	0,50
	superficie lorda * coeff. di omogeneizzazione	
	Primo piano sottostrada	36,00 * 0,50
	superficie commerciale	
	Primo piano sottostrada	mq 18,00
Abitazione + Box-auto	superficie commerciale totale	
	97,35 + 18,00 = 115,35 mq	

Posto auto scoperto (cat. C/6)	Coefficienti di omogeneizzazione utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale	1,00
	superficie lorda * coeff. di omogeneizzazione	
	Piano terra	12,45 * 1,00
	superficie commerciale	
	Piano terra	mq 12,45

Quesito n°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;





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Il quesito non riguarda l'immobile di cui alla presente procedura.

Quesito n°6

all'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascun di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

Considerando che i beni oggetto della presente Procedura Esecutiva sono rappresentati esclusivamente da un appartamento, da un box-auto e da un posto auto scoperto ad esso pertinente, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto che di seguito si va sinteticamente a descrivere.

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di un appartamento al secondo piano, di un box-auto al primo piano sottostrada e di un posto auto scoperto al piano terra siti in Foggia (FG) in via Luigi Einaudi snc, contraddistinti dai seguenti identificati catastali:

- appartamento in catasto al fgl. 93 - p.IIa n. 1333 - sub 25;
- box-auto in catasto al fgl. 93 - p.IIa n. 1333 - sub 77;
- posto auto scoperto in catasto al fgl. 93 - p.IIa n. 1333 - sub 86.

Per una immediata visualizzazione dell'esatta identificazione catastale del bene facente parte del lotto formato al fine di agevolare la vendita si riportano di seguito, in forma tabellare, tutti i dati catastali:





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Catasto Fabbricati – Comune di Foggia

COMUNE	FGL	P.LLA	Sub	CAT	CL	Vani	Superficie catastale mq	Rendita Euro	Indirizzo
Foggia	93	1333	25	A/3	6	4,5	94	697,22	Via Luigi Einaudi snc – piano 2 interno 18
Foggia	93	1333	77	C/6	3	32	31	208,24	Via Luigi Einaudi snc – piano S1
Foggia	93	1333	86	C/6	1	12	12	57,02	Via Luigi Einaudi snc – piano T

Quesito n°7

all'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;





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

LOTTO UNICO:

I beni oggetto della presente procedura appartengono a XXXXXXXXX XXXXXX, nata a Foggia (FG) il 11.05.1993 (piena proprietà - DEBITRICE).

- Gli immobili identificati al catasto fabbricati del comune di Foggia al foglio 93 p.lla 1333 sub. 25 – sub. 77 – sub. 86 sono di piena ed esclusiva proprietà della sig.ra XXXXXXXXX XXXXXX, in forza di atto di compravendita in data 13.02.2015 n. 17.017/11.645 di repertorio Notaio XXXXX XXXXXXXXX di Cerignola, trascritto a Foggia il 18.02.2015 ai n.ri 2517/1944.

Quindi la proprietà dei beni oggetto di pignoramento immobiliare presi in esame nel presente fascicolo ed identificati come **lotto unico** appartengono a:

XXXXXXXXXX XXXXXX

Gli immobili sono utilizzati dalla sig.ra XXXXXXXXX XXXXXX e dalla sig.ra XXXXX XXXXXXXX-XXXXXXXX, nata a Foggia il 20.02.1962, vedi certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia (allegato 3).

Quesito n°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,





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

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;

Dalla documentazione in atti risulta annotata un'osservazione, come riportato da certificazione notarile: *“Sugli originari terreni identificati nel Catasto Terreni dal Comune di Foggia al foglio 93 particelle 477 e 480 risultano essere trascritti atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a foggia il 2 maggio 2011 ai nn. 10243/6803, nonché vincolo di destinazione trascritto sempre a Foggia il 2 maggio 2011 ai nn. 10247/6804”.*

Tuttavia tale formalità non limita la piena fruibilità del cespite e non incide sul valore di stima.

Quesito n°9

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

La documentazione riporta, a carico della parte eseguita, per gli immobili, le seguenti formalità pregiudizievoli, confermate all'ispezione ipotecaria all'attualità:

1. **Ipoteca volontaria** registro generale n. 2518 registro particolare n. 274 del 18/02/2015 a favore di Banca Popolare di Bari e contro la sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXXX nata a Foggia (FG) il 11.05.1993, per la piena proprietà degli immobili oggetto della procedura, nascente





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio XXXXXXXXX XXXXX del 13/02/2015 rep. 17.018/11.646;

2. **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** registro generale n. 2797 registro particolare n. 303 del 07/02/2018 a favore della Agenzia delle Entrate Riscossione e contro la sig.ra XXXXXXXXX XXXXX nata a Foggia (FG) il 11.05.1993, per la piena proprietà degli immobili oggetto della procedura, nascente da atto di ruolo e avviso di addebito esecutivo del 06/02/2018 rep. 2199/4318;
3. **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Foggia in data 26/11/2018 al registro generale n. 24915 e registro particolare 18555 a favore di Condominio Viale Ofanto n. 119 in Foggia e contro la sig.ra XXXXXXXXX XXXXX nata a Foggia (FG) il 11.05.1993.

Quesito n°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;

Dall'analisi della documentazione acquisita presso il Comune di Foggia, gli immobili in esame risultano essere stati costruiti con il Permesso di Costruire n. 39 del 3 Maggio 2011, per eseguire i lavori di "Realizzazione





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

di Casa – Alloggio per la Terza Età, ai sensi della L.R. 19/2006”, successiva D.I.A. n. 83973 del 4 Ottobre 2011, per modifiche non sostanziali al progetto approvato con il Permesso di Costruire, e infine S.C.I.A. n. 58728 del 26 Giugno 2013. Inoltre è stata presentata al Comune di Foggia la dichiarazione di fine lavori con attestazione di agibilità n. 57513 del 2 Luglio 2014.

Quesito n°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;

L'unità immobiliare, riportata al catasto dei fabbricati al foglio 93 p.IIa 1333 sub 25 cat. A/3 – uso abitazione – del Comune di Foggia, risulta provvista di Attestato di Prestazione Energetica, classe “B”, valido fino al 31.12.2024. Dall'attestato si evince che l'unità immobiliare in esame è dotata di una caldaia a condensazione a gas metano, per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, e di un impianto di pannelli fotovoltaici e pannelli solari per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili. L'indice di prestazione energetica globale è pari a 31,30





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

KWh/m² anno.

Quesito lettera a

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 quantificarne i costi occorrenti;*

Gli immobili oggetto della procedura, risultano essere stati regolarmente accatastati. La categoria catastale per ciascun immobile è conforme con il loro utilizzo.

Quesito lettera b

- 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;*

Al momento del sopralluogo, per l'immobile oggetto di indagine, riportato al catasto dei fabbricati al foglio 93, p.lla 1333, sub 25, sono state rilevate difformità dal punto di vista urbanistico – edilizio, consistenti nella chiusura della porta di accesso, in virtù della quale l'ingresso all'abitazione avviene dall'appartamento confinante adiacente, riportato al catasto dei fabbricati





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

al foglio 93, p.lla 1333, sub 24, di proprietà del sig. XXXXXXXX XXXX, nato a Foggia il 29.03.1989. Entrambi gli immobili, sub.24 e sub.25, costituiscono un unico grande appartamento ottenuto mediante demolizione della muratura divisoria dallo spessore di 20cm., il che costituisce abuso edilizio rispetto al Permesso di Costruire n. 39 del 3 Maggio 2011, alla D.I.A. n. 83973 del 4 Ottobre 2011 e alla S.C.I.A. n. 58728 del 26 Giugno 2013.

Tuttavia, dopo aver provveduto alla demolizione e al ripristino delle opere così come da concessione edilizia, l'unità immobiliare, risulterà conforme a quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti.

Quesito lettera c

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

Gli immobili oggetto della procedura risultano essere stati costruiti con Permesso di Costruire n. 39 del 3 Maggio 2011, D.I.A. n. 83973 del 4 Ottobre 2011 e S.C.I.A. n. 58728 del 26 Giugno 2013.

Quesito lettera d

d) verificare se siano realizzati nel rispetto delle norme edilizie in





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

Per l'immobile oggetto di indagine, riportato al catasto dei fabbricati al foglio 93, p.lla 1333, sub 25, sono state rilevate difformità edilizie tra quanto in concreto è stato realizzato e quanto assentito con il titolo abilitativo, consistenti nella chiusura della porta di accesso, in virtù della quale l'ingresso all'abitazione avviene dall'appartamento confinante adiacente, riportato al catasto dei fabbricati al foglio 93, p.lla 1333, sub 24, di proprietà del sig. XXXXXXXX XXXX, nato a Foggia il 29.03.1989. Entrambi gli immobili, sub.24 e sub.25, costituiscono un unico grande appartamento ottenuto mediante demolizione della muratura divisoria dallo spessore di 20cm., il che costituisce abuso edilizio rispetto ai titoli abilitativi.

Quesito lettera e

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





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

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;

L'immobile sito nel Comune di Foggia, riportato al catasto dei fabbricati al foglio 93 p.lla 1333 sub. 25 presenta delle difformità dal punto di vista urbanistico – edilizio, in quanto sono stati riscontrati abusi edilizi rispetto al Permesso di Costruire n. 39 del 3 Maggio 2011, alla D.I.A. n. 83973 del 4 Ottobre 2011 e alla S.C.I.A. n. 58728 del 26 Giugno 2013.

Più precisamente si rileva:

- la chiusura della porta di accesso, in virtù della quale l'ingresso all'abitazione avviene dall'appartamento confinante adiacente, riportato al catasto dei fabbricati al foglio 93, p.lla 1333, sub 24, di proprietà del sig. XXXXXXXX XXXX, nato a Foggia il 29.03.1989;
- da ciò ne consegue che entrambi gli immobili, sub.24 e sub.25, costituiscono un unico grande appartamento ottenuto mediante demolizione della muratura divisoria dallo spessore di 20cm..

Queste difformità edilizie non sono state denunciate ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

In virtù della documentazione acquisita presso il Comune di Foggia, del Permesso di Costruire n. 39 del 3 Maggio 2011, della D.I.A. n. 83973 del 4 Ottobre 2011 e della S.C.I.A. n. 58728 del 26 Giugno 2013., e della planimetria catastale, risulta evidente che gli interventi non sono conformi





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento, né tantomeno questi risultano denunciati con una pratica edilizia in variante, pertanto bisognerà provvedere alla demolizione e ripristino delle opere così come da ultima concessione edilizia, la cui inottemperanza sarà sanzionata amministrativamente dall'autorità competente ai sensi dall'art. 31 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Il proprietario dell'immobile può richiedere la sanatoria di tutti gli interventi realizzati ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 versando la somma, non superiore a € 5.164 e non inferiore a € 516, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Ai costi di demolizione e costruzione, ipotizzando un'ammenda minima di € 516 a cui vanno aggiunti i costi di presentazione al comune della S.C.I.A. in sanatoria da parte di tecnico abilitato pari a € 1.000, si ha un totale di € 1.516 necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia.

Alla luce di quanto sopra, il valore degli immobili deve essere ridotto della somma necessaria alla:

- demolizione della muratura di ingresso e ripristino dell'accesso all'appartamento con installazione di una porta blindata per l'unità abitativa, identificata al catasto del Comune di Foggia al F. 93 p.la 1333 sub. 25, come da ultima concessione edilizia e planimetria catastale;





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

- costruzione della muratura divisoria con appartamento confinante, identificato al catasto del Comune di Foggia al F. 93 p.lla 1333 sub. 24;
- presentazione al Comune di Foggia della pratica edilizia S.C.I.A. da parte di tecnico abilitato, necessaria per segnalare l'inizio dei lavori.

Pertanto il valore degli immobili oggetto della presente procedura è pari a:

Descrizione	Superficie comm.	Valore unitario	Valore totale
Abitazione Via Luigi Einaudi snc – piano 2 interno 18 (F°93 p.lla 1333 sub 25) + Box auto Via Luigi Einaudi snc – piano S1 (F°93 p.lla 1333 sub 77) (Coeff. di omogenizzazine 0,50)	Mq 97,35 + 18,00 = Mq 115,35	€/mq 1800,00	€ 207.630,00
Posto auto scoperto Via Luigi Einaudi snc – piano T (F°93 p.lla 1333 sub 86)	Mq 12,45	€/mq 450,00	€ 5.602,50
Demolizione e costruzione delle opere per unità abitazione	Mq 30,00 (accesso all'appartamento, muratura divisoria)		- € 4.000,00
Regolarizzazione Urbanistica- Edilizia			- € 1.516,00
Totale			€ 207.716,50





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO:

Valore dell'immobile ridotto delle spese di demolizione e ripristino opere e

della pratica edilizia: € **207.716,50** (euro

duecentosette milasettecentosedici/50).

Quesito lettera f

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;

Il quesito non riguarda l'immobile di cui alla presente procedura.

Quesito n°12

alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Il quesito non riguarda l'immobile di cui alla presente procedura.





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICO

Tipologia del bene: Appartamento per civile abitazione , box-auto e posto auto scoperto.

Descrizione del bene: **Piena proprietà** di un appartamento al secondo piano, di un box-auto al primo piano sottostrada e di un posto auto scoperto al piano terra siti in Foggia (FG) in via Luigi Einaudi snc, contraddistinti dai seguenti identificati catastali:

- appartamento in catasto al fgl. 93 - p.lla n. 1333 - sub 25;
- box-auto in catasto al fgl. 93 - p.lla n. 1333 - sub 77;
- posto auto scoperto in catasto al fgl. 93 - p.lla n. 1333 - sub 86.

Ubicazione del bene: Foggia (FG), via Luigi Einaudi snc.

Confini, estensione e dati catastali:

- unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Foggia con accesso da via Luigi Einaudi n. 9, con porta di ingresso uscendo dall'ascensore a sinistra, costituita da abitazione al piano secondo, interno n. 18 (porta di accesso da ripristinare), composto di 4,5 vani catastali ed accessori, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 93, mappale 1333, subalterno 25, classe 6, cat.





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

- A/3, vani 4,5, rendita catastale euro 697,22. Confina con corridoio comune e con gli appartamenti distinti dai subalterni 24 e 26;
- unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Foggia con accesso dalla rampa posta al civico n. 11 di via Luigi Einaudi, costituita da box-auto e ripostiglio al primo piano sottostrada, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 93, mappale 1333, subalterno 77, classe 3, cat. C/6, 32 mq, rendita catastale euro 208,24. Confina con corsia di manovra comune, con via di fuga (sub. 4) e con il box-auto distinto dal sub. 76;
 - unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Foggia con accesso dal civico n. 7 di via Luigi Einaudi, costituita da posto auto scoperto al piano terra, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 93, mappale 1333, subalterno 86, classe 1, cat. C/6, 12 mq, rendita catastale euro 57,02. Confina con i sub. 85 e 87 e con spazio di manovra comune.

Attuali proprietari : I beni oggetto della presente procedura appartengono a XXXXXXXXXXX XXXXXX, nata a Foggia (FG) il 11.05.1993 (piena proprietà - DEBITRICE).

- Gli immobili identificati al catasto fabbricati del comune di Foggia al foglio 93 p.la 1333 sub. 25 – sub. 77 – sub. 86 sono di piena ed esclusiva proprietà della sig.ra XXXXXXXXXXX XXXXXX, in forza di atto di compravendita in data 13.02.2015 n. 17.017/11.645 di repertorio





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Notaio Xxxxx XXXXXXXXX di Cerignola, trascritto a Foggia il
18.02.2015 ai n.ri 2517/1944.

Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene:

1. **Ipoteca volontaria** registro generale n. 2518 registro particolare n. 274 del 18/02/2015 a favore di Banca Popolare di Bari e contro la sig.ra XXXXXXXXX Xxxxxx nata a Foggia (FG) il 11.05.1993, per la piena proprietà degli immobili oggetto della procedura, nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio XXXXXXXXX Xxxxx del 13/02/2015 rep. 17.018/11.646;
2. **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** registro generale n. 2797 registro particolare n. 303 del 07/02/2018 a favore della Agenzia delle Entrate Riscossione e contro la sig.ra XXXXXXXXX Xxxxxx nata a Foggia (FG) il 11.05.1993, per la piena proprietà degli immobili oggetto della procedura, nascente da atto di ruolo e avviso di addebito esecutivo del 06/02/2018 rep. 2199/4318;
3. **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Foggia in data 26/11/2018 al registro generale n. 24915 e registro particolare 18555 a favore di Condominio Viale Ofanto n. 119 in Foggia e contro la sig.ra XXXXXXXXX Xxxxxx nata a Foggia (FG) il 11.05.1993.

Valore del bene da porre a base d'asta : € 207.716,50.





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

INDICE DEGLI ALLEGATI

- 1) Comunicazione della data di sopralluogo completa di ricevute di ritorno raccomandata a/r;
- 2) Verbale di sopralluogo;
- 3) Certificato di stato libero e certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia;
- 4) Sovrapposizione ortofoto e catastale;
- 5) Documentazione ipocatastale acquisita presso l’Agenzia del Territorio;
- 6) Documentazione fotografica;
- 7) Planimetria del bene;
- 8) Planimetria catastale;
- 9) Visura storica per immobile del 22.09.2020;
- 10) Attestato di prestazione energetica;
- 11) Documentazione rilasciata dal Comune di Foggia;
- 12) Copia della lettera di trasmissione della perizia alle parti.

Con la presente relazione che si compone di 41 pagine dattiloscritte e di 12 allegati lo scrivente ritiene di aver assolto all’incarico affidatogli, restando a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti.

Lucera 28 Settembre 2021

Il Tecnico

Ing. Antonio VENTAROLA

