

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.n° 166/2021

Giudice: dott.ssa Stefania Rignanese

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Relazione Peritale

Creditore Procedente: Banca Nazionale del Lavoro spa

Parte Esecutata: sig. [REDACTED] e [REDACTED]

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(geom. Antonio TROISI)



Premessa:

Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Foggia Dott.ssa Stefania Rignanese, il giorno 18 gennaio 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. 166/2021 promosso da Banca Nazionale del Lavoro spa contro i sigg. ██████████ e ██████████, fissando per il giorno 15/03/2023 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.ssa Stefania Rignanese accogliendo il giuramento di rito, fissava il termine ultimo per il deposito dell'elaborato peritale in 90 gg dalla data del giuramento.

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 all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare catastalmente adibito ad abitazione, fissandola per il giorno 14/04/2023 alle ore 11.00. In data 14/04/2023 alle ore 11.00 lo scrivente CTU si recava presso l'immobile pignorato, sito in San Severo alla Via Palestrina n.50, ed oltre allo scrivente CTU, risultava presente il sig. [REDACTED] che consentiva l'accesso all'immobile pignorato. 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'III.mo Giudice.

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. Inoltre il sottoscritto CTU, si recava presso l'Ufficio Tecnico del



Comune di San Severo e presentava istanza, a mezzo PEC, per prendere visione ed ottenere copia di Concessioni Edilizie, Sanatorie ed eventuale certificato di agibilità dell'immobile oggetto di esecuzione, sito in San Severo.

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.ssa Maria Landolfo notaio in Napoli. 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;

L'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione immobiliare risulta ubicato in San Severo e censito al catasto fabbricati del suddetto comune, con i seguenti identificativi:

- foglio 31 particella 7492 sub. 20 – piano terra – categoria A/3 classe 3 vani 5 rendita catastale € 503,55;

L'immobile risulta essere di proprietà del sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per ½ in regime di separazione dei beni e della sig.ra [REDACTED] proprietaria per ½ in regime di separazione dei beni.

La parte esecutata, ovvero i coniugi [REDACTED] sono diventati pieni proprietari dell'immobile pignorato giusto atto di compravendita per notar dott. Cassano Lorenzo del 17/02/2006 rep.n. 133755/31959, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 02/03/2006 ai nn. 5131/3597, il tutto per acquisto fattone dalla sig.ra Conga Anna nata a San Severo il 12/05/1943.

Alla sopra citata sig.ra Conga Anna l'immobile era pervenuto giusto atto di compravendita per notar dott. D'Angelo Matteo del 02/08/1972 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 26/08/1972 ai nn. 16789/285124,



con il quale la sig.ra Conga Anna acquistava la nuda proprietà dal sig. Lumento Pietro nato a Torremaggiore, il quale si riservava il diritto di usufrutto.

Il sig. Lumento Pietro è deceduto in data 26/07/1980 è pertanto in tale data risulta consolidato l'usufrutto alla piena proprietà.

Infine, sull'immobile oggetto di esecuzione, risultano esistenti le seguenti formalità:

- iscrizione ipoteca volontaria del 02/03/2006 – registro particolare 942 registro generale 5132 – Pubblico Ufficiale dott. Cassano Lorenzo rep.n. 133756/31960 del 17/02/2006 – ipoteca volontaria in favore di Banca Nazionale del Lavoro spa e contro le parti esegutate sig. [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

- trascrizione verbale di pignoramento immobili del 09/06/2021 – registro particolare 10580 registro generale 13245 — a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa e contro le parti esegutate sig. [REDACTED] [REDACTED]

[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 31 PARTICELLA 7492 sub. 20 comune di San Severo

l'immobile oggetto di esecuzione risulta censito nel comune di San Severo al foglio di mappa 31 particella 7492 sub.20 categoria A/3 classe 3 consistenza 5 vani rendita catastale € 503,55, con dati derivanti da variazione del 06/02/2006 Pratica n. FG0025101 in atti dal 06/02/2006 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (N. 5212.1/2006).

In precedenza alla sopra citata denuncia di variazione catastale l'immobile pignorato risultava censito al Severo al foglio di mappa 31 particella 7492 sub.1, con dati derivanti da variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario e Impianto meccanografico del 30/06/1987.

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 rinvenienti dalla nota di trascrizione corrispondono quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare.

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 sull'immobile 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 al comune di San Severo si evidenzia che le parti esegutate sigg. [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] n. [REDACTED] risultano uniti in matrimonio dal 16/08/1999, come si evince dal certificato rilasciato dal comune di San Severo in data 20/03/2023.

Dall'annotazione esistente sul certificato rilasciato dal comune di San Severo si evidenzia che con dichiarazione resa all'atto di matrimonio controscritto, i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni. Data dell'annotazione 18/08/1999.

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

LOTTO UNICO

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta posizionato nella zona semi-centrale del comune di San Severo ,nello specifico:

IMMOBILE AD USO ABITAZIONE – FOGLIO 31 PARTICELLA 7492 sub.20

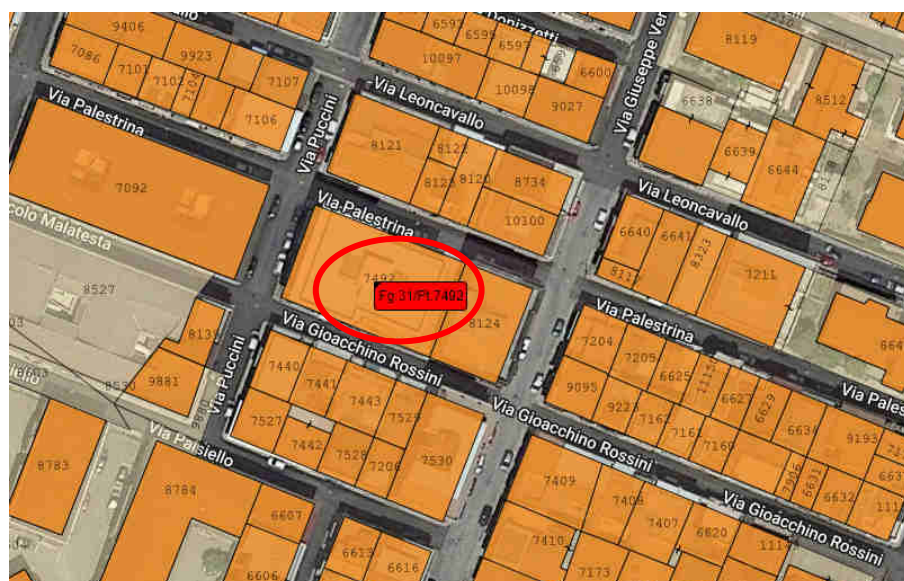
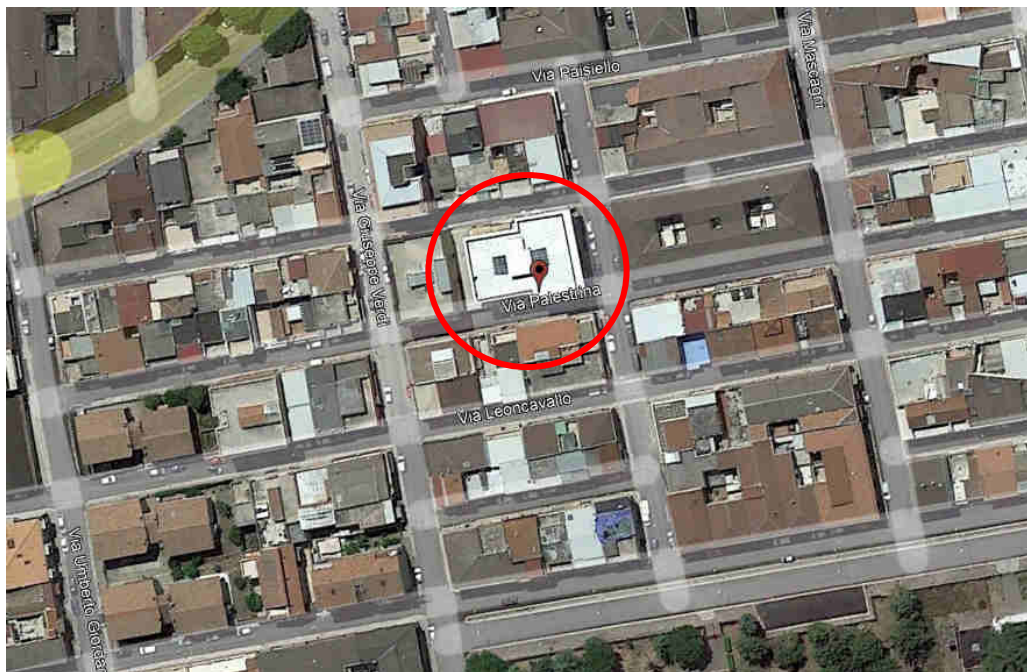
Immobile ad uso abitazione sito in San Severo alla Via Palestrina n.50, posto al piano rialzato (catastalmente piano terra), con accesso dalla porta posta a sinistra salendo il pianerottolo condominiale, distinto dall'interno 1, composto da due camere, cucina – soggiorno pranzo, disimpegno e n.2 bagni, censito al NCEU del comune di San Severo al foglio di mappa 31 particella 7492 sub.20 categoria A/3 classe 3 consistenza 5 vani rendita catastale € 503,55.

Il tutto confinante nell'insieme con vano scala condominiale, Via Palestrina, rampa di accesso all'area di parcheggio, salvo altri e migliori 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/LOTTO UNICO

L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad abitazione risulta ubicato in San Severo, con accesso da vano scala condominiale che si apre su Via Palestrina n.50. In merito alla loro individuazione rispetto alle orto-foto e alle foto satellitari indispensabili, si rimanda al sottostante allegato grafico.

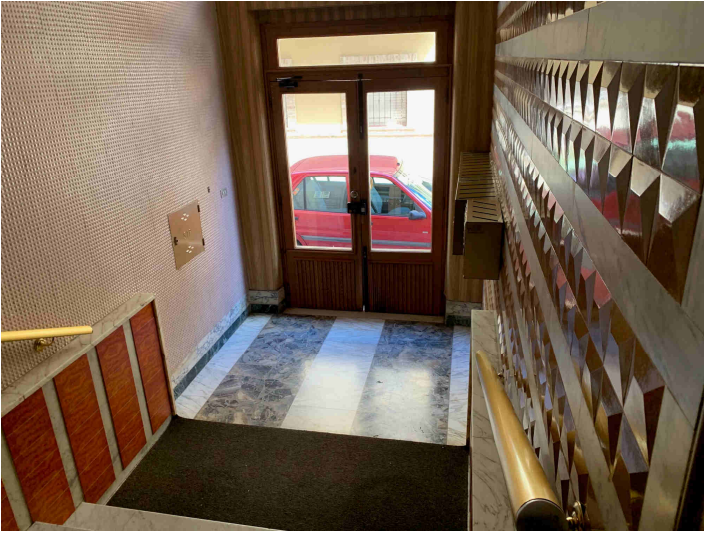


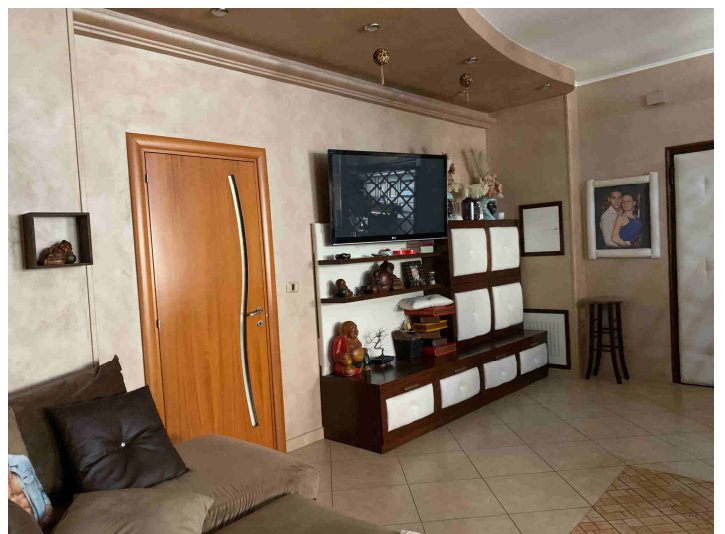
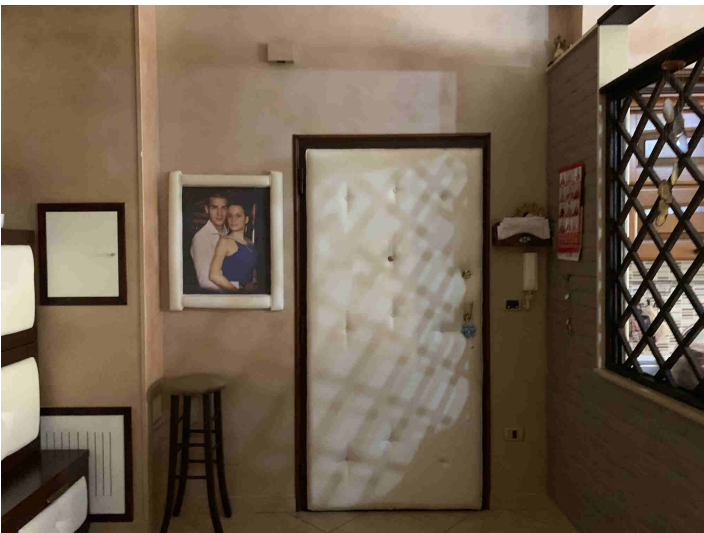
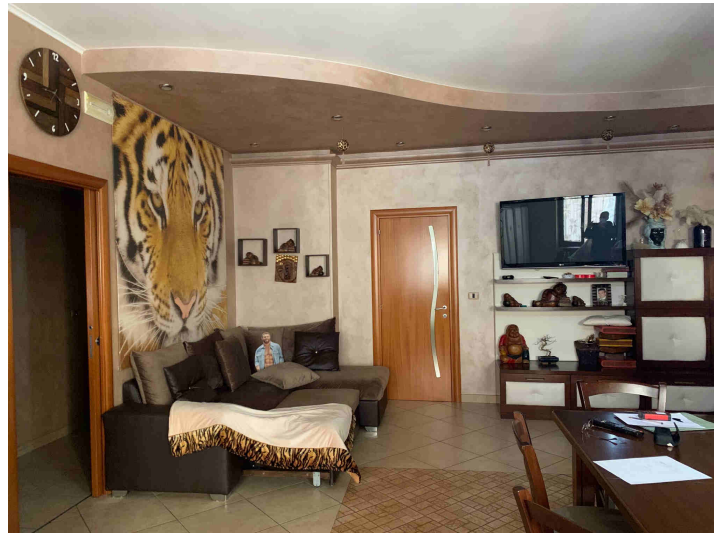
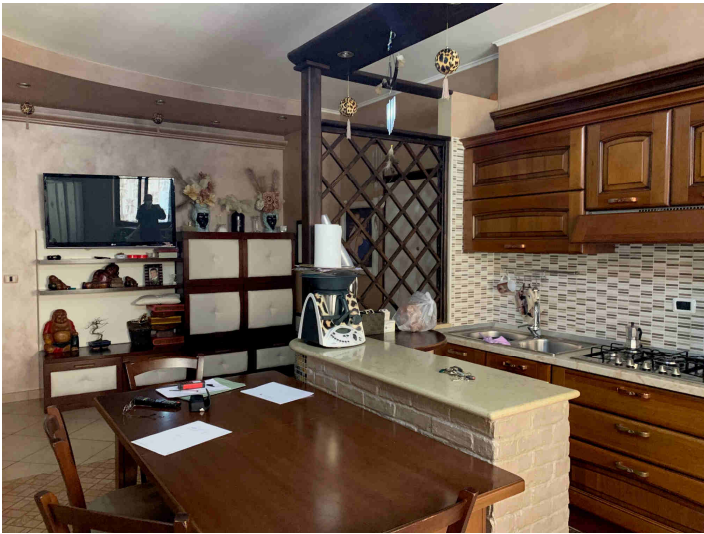
ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI, MEDIANTE ALLEGAZIONE DI PLANIMETRIE CATASTALI PER GLI IMMOBILI URBANI, DELLE PLANIMETRIE RISULTANTI DAL SOPRALLUOGO E DAI RILIEVI ESEGUITI IN ADEGUATO RAPPORTO DI SCALA, E DI RIPRODUZIONI FOTOGRAFICHE DEGLI STESSI; IN PARTICOLARE INDICHI LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI 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;

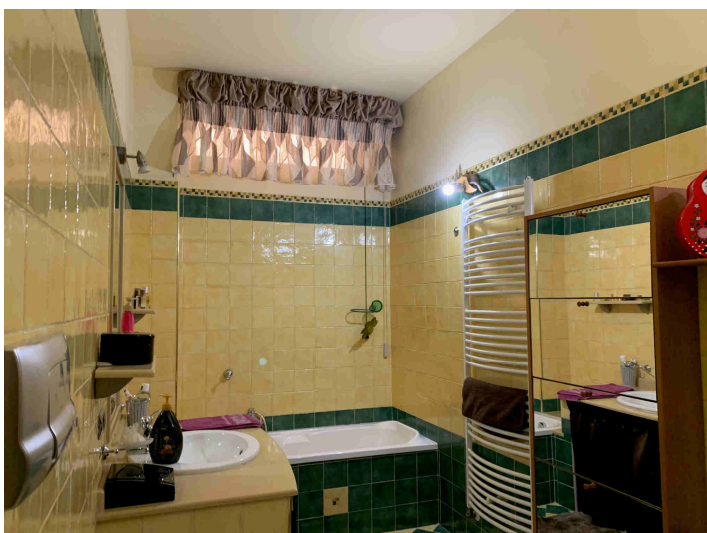
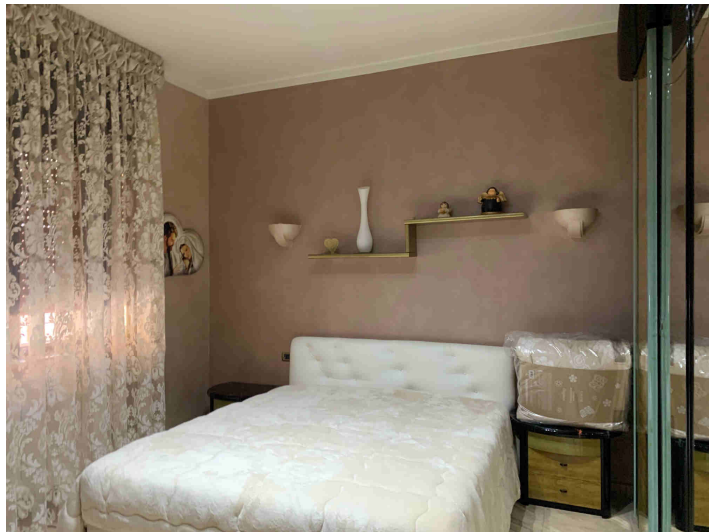
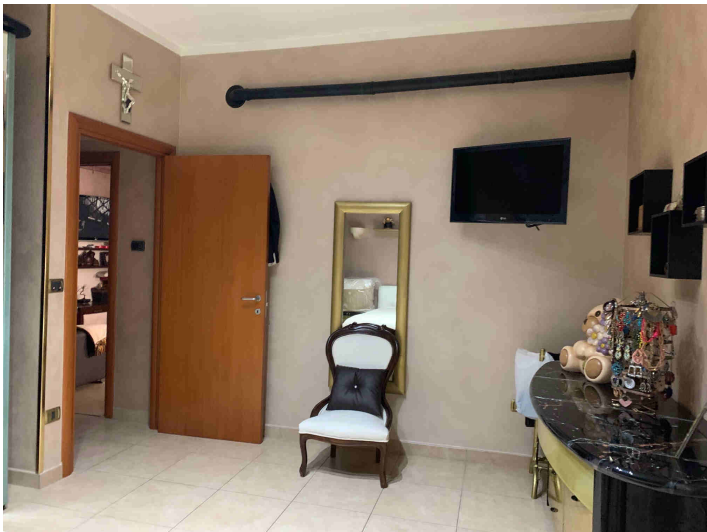
LOTTO UNICO

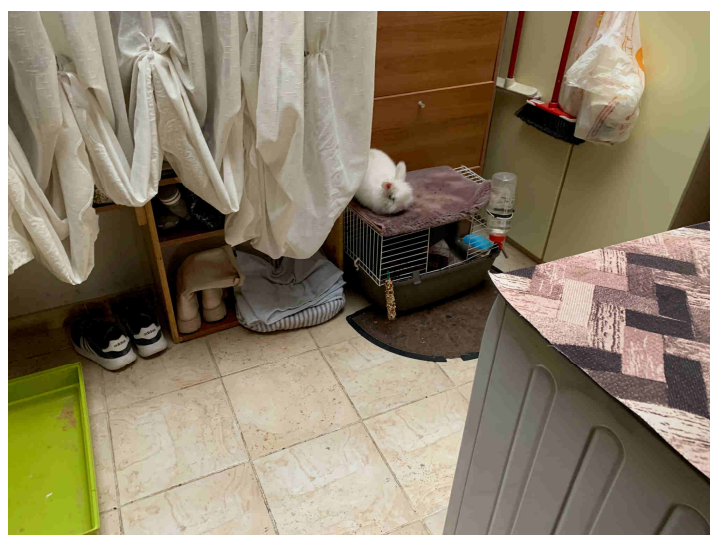
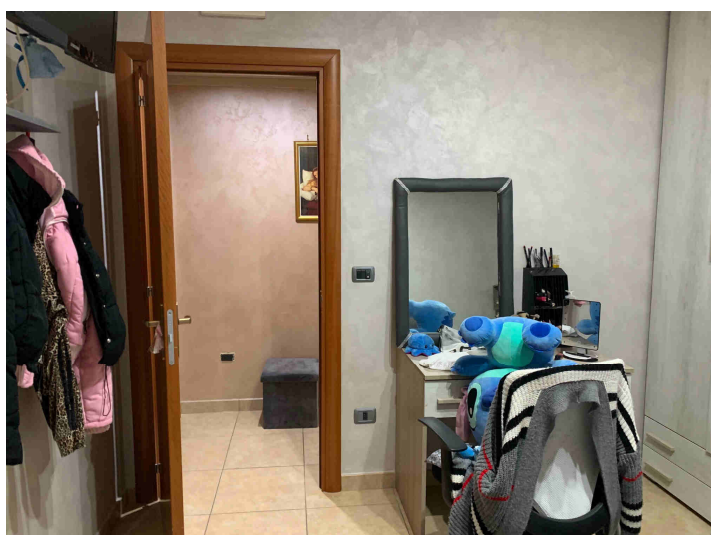
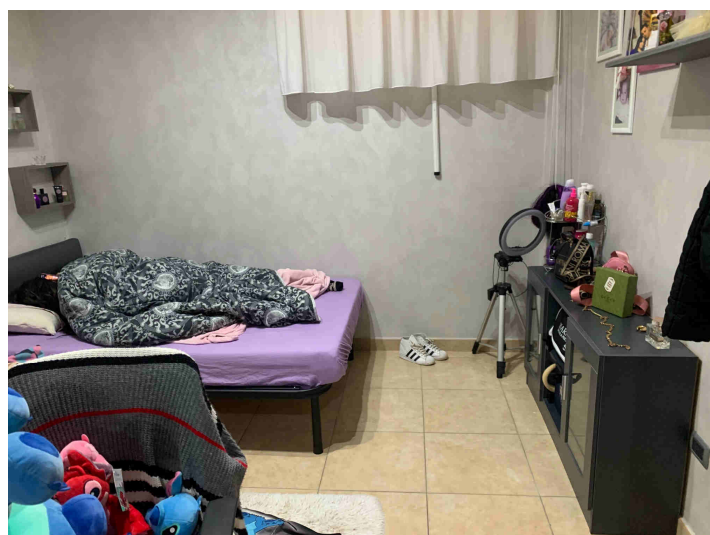
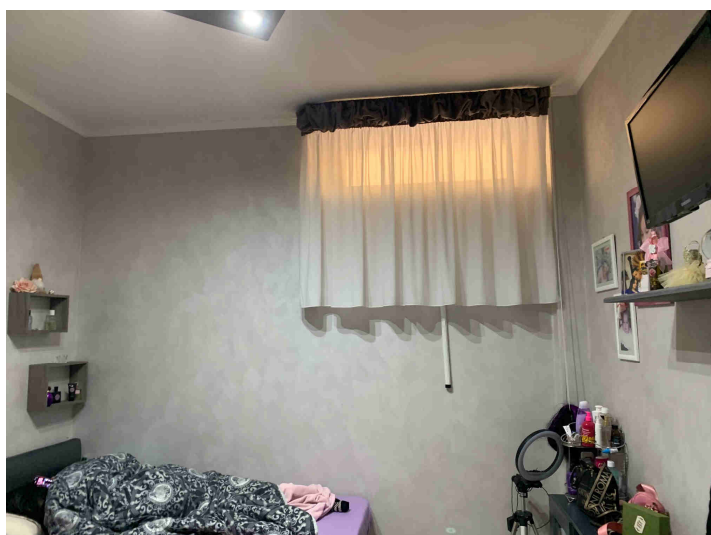
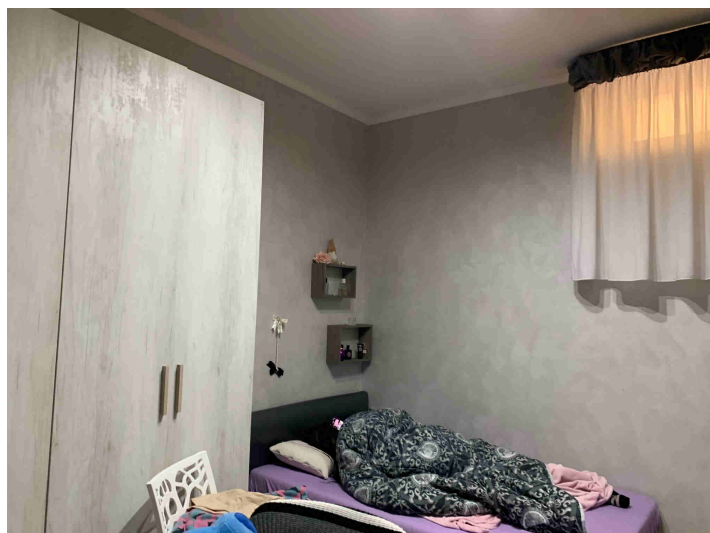
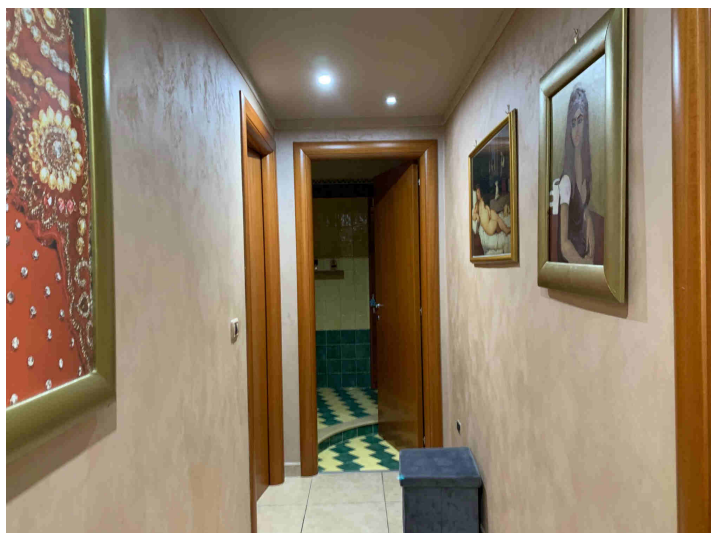
L'immobile oggetto di procedura esecutiva fa parte di un piccolo fabbricato di tipo condominiale, sito in San Severo, con accesso dal civico 50 di Via Palestrina. Nello specifico trattasi di abitazione posta al piano rialzato (catastalmente piano terra), con accesso dalla porta posta a sinistra salendo il pianerottolo condominiale, distinto dall'interno 1, composto da due camere, cucina – soggiorno pranzo, disimpegno e n.2 bagni. L'altezza interna netta è pari a circa 3,00 m, il tutto come meglio descritto e specificato nella planimetria dello stato dei luoghi allegata alla presente relazione. Le facciate del fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, sono intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite con piastrelle in ceramica. All'interno dell'immobile tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle dei bagni e della zona cucina che sono rivestite con piastrelle in ceramica. La pavimentazione è in ceramica, gli infissi sono in PVC con doppi vetri, risultano installati cancelli in ferro a protezione degli infissi. L'immobile è provvisto di impianti tecnologici di acqua, fogna, luce, allacciati alle reti pubbliche, risulta esistente una caldaia a gas metano che tuttavia viene utilizzata solo per la produzione di acqua calda sanitaria, come dichiarato dalla parte esecutata presente al momento del sopralluogo. Difatti il sig. ████████ dichiarava che l'impianto di riscaldamento non risultava funzionante e difatti al momento del sopralluogo non tutti gli ambienti erano dotati di termosifoni. Si riferisce che risultava installata una stufa a pellet ed un condizionatore nella zona soggiorno pranzo. Non risultano esistenti, come dichiarato dal sig. ████████, libretto di impianto termico e condizionatori con ultima revisione eseguita. L'immobile allo stato attuale risulta in uno stato di conservazione buono. Si segnala la presenza di opere edilizie realizzate in assenza di titoli edilizi, oltre a segnalare che le parti eseguite risultano in possesso della chiostrina comune condominiale all'interno della quale hanno realizzato un ripostiglio mediante la posa in opera di una copertura con struttura in ferro e plexiglass. Sono stati previsti i costi per la demolizione di tali opere, realizzate in assenza di autorizzazione condominiale e di titoli edilizi, necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi, visto che sono opere che non potranno essere sanate. Si segnala che il bagno principale e il vano camere risultano dotati di due aperture che non sono delle finestre bensì delle "luci".

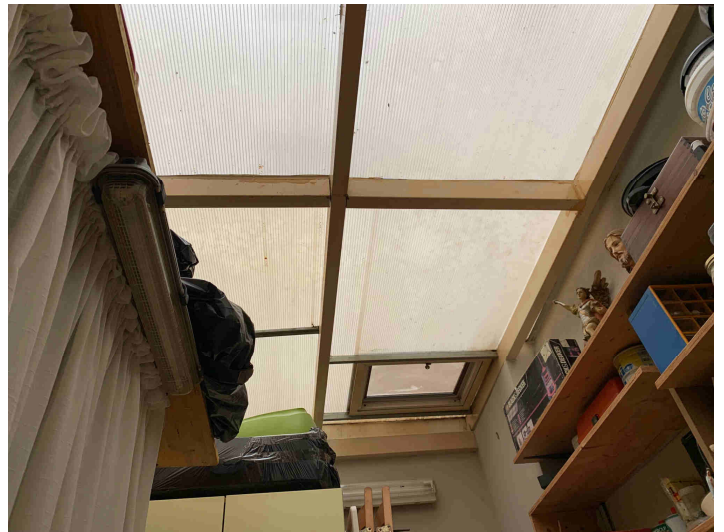
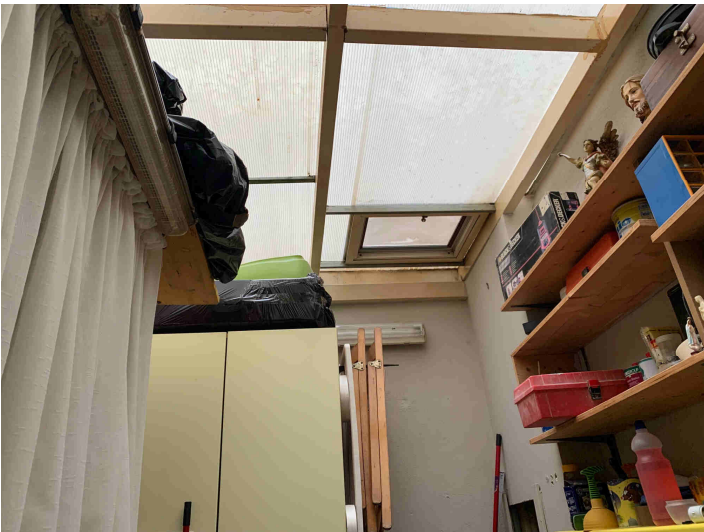
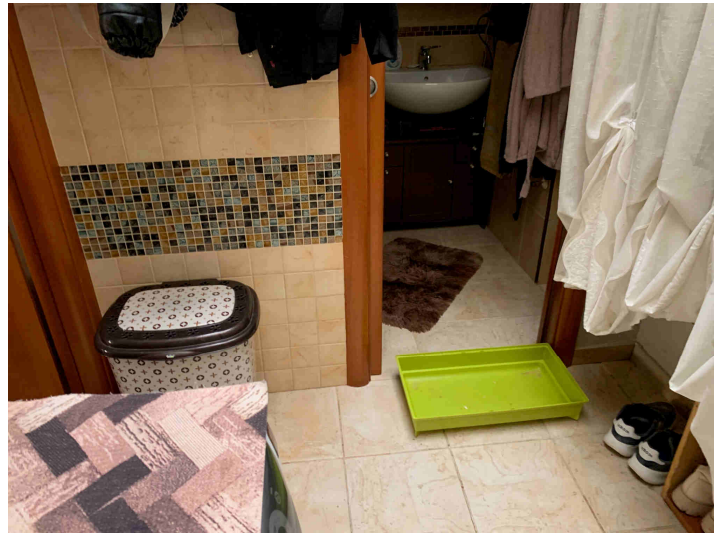
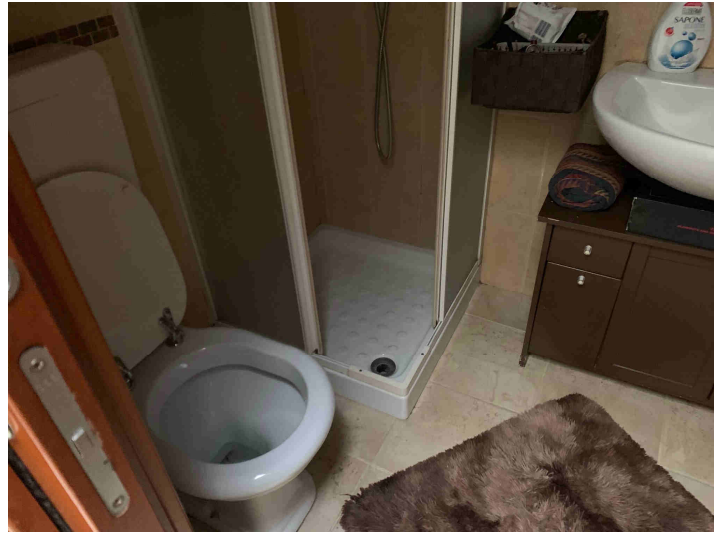




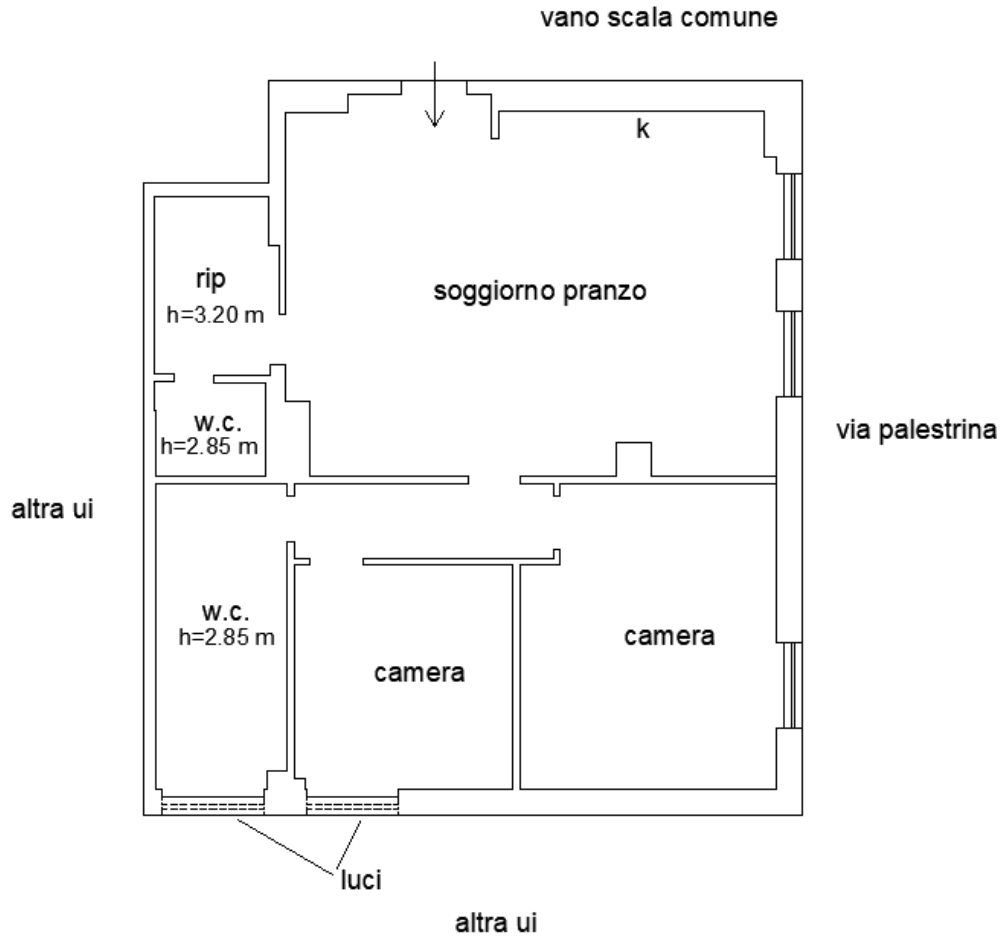








situazione al momento del sopralluogo
PIANTA PIANO RIALZATO
H= 3.00 m

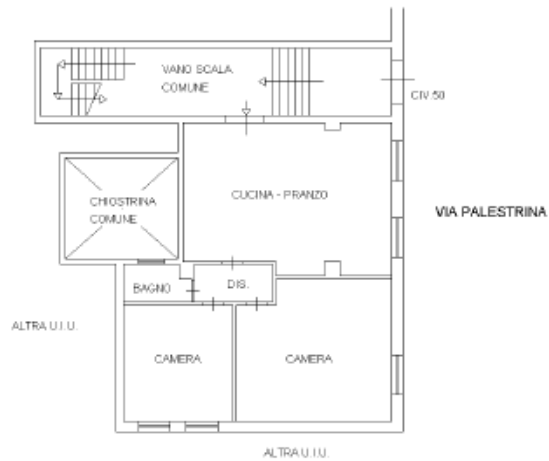


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0025101 del 06/02/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Severo	
Via Palestrina civ. 50	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	D'addario Generoso Alessio
Foglio: 31	Iscritto all'albo:
Particella: 7492	Geometri
Subalterno: 20	Prov. Foggia N. 2135

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
H= 3.00



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.

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 € 900,00. Fatte queste premesse, avendo accertato i valori medi di beni che abbiano caratteristiche simili all'immobile oggetto della perizia de quo, riferiti all'anno 2022 secondo semestre, si può ritenere congruo il valore pari ad € 900,00.

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	102,00	1,00	102,00
TOTALE			102,00

N.B.: nella determinazione della superficie commerciale è stato escluso il ripostiglio realizzato nella chiostrina comune in quanto non di proprietà delle parti esegutate e comunque realizzato in assenza di titoli edilizi.

Pertanto si avrà che:

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

$$\text{VALORE DI MERCATO} = 102,00 \text{ mq} \times \text{€} 900,00 = \text{€} 91.800,00$$

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	
Costi per lo smontaggio del ripostiglio realizzato all'interno della chiostrina comune condominiale e ripristino dello status quo ante	€ 2.000,00
Riduzione per presentazione di denuncia di variazione catastale per diversa distribuzione spazi interni	€ 400,00
Riduzione per stato d'uso, di manutenzione, stato di possesso e per attuale stato manutentivo – 3%	€ 2.754,00
Riduzione del 6% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.508,00
Riduzione per presentazione di SCA (segnalazione certificata di agibilità) ivi compresi sanzioni e diritti di segreteria	€ 800,00
Riduzione per presentazione di SCIA in sanatoria con relativi diritti di segreteria e sanzioni pecuniarie (per diversa distribuzione spazi interni)	€ 1.700,00
Riduzione per spese condominiali da corrispondere (non ancora messe all'incasso dal conominio) comune comunicato dall'Amministratore	€ 599,84
Riduzione per l'impossibilità di reperire la certificazione di conformità degli impianti	€ 500,00
TOTALE	€ 14.261,84

Pertanto si avrà che il più probabile valore di mercato dell'immobile ad uso abitazione, oggetto di esecuzione al netto degli adeguamenti e delle correzioni e pari a:

$$\text{€} 91.800,00 - \text{€} 14.261,84 = \text{€} 77.538,16, \text{ approssimato ad } \underline{\text{€} 78.000,00}.$$



Pertanto si avrà che il valore del "lotto unico" è pari a:

€ 78.000,000 (settantottomila/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:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE(mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE(mq.)
ABITAZIONE	102,00	1,00	102,00
TOTALE			102,00

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

L'immobile oggetto di esecuzione risulta pignorato 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

L'immobile oggetto di procedura esecutiva fa parte di un piccolo fabbricato di tipo condominiale, sito in San Severo, con accesso dal civico 50 di Via Palestrina. Nello specifico trattasi di abitazione posta al piano rialzato (catastalmente piano terra), con accesso dalla porta posta a sinistra salendo il pianerottolo condominiale, distinto dall'interno 1, composto da due camere, cucina – soggiorno pranzo, disimpegno e n.2 bagni. Quanto sopra risulta censito al NCEU del comune di San Severo al foglio di mappa 31 particella 7492 sub.20 categoria A/3 classe 3 consistenza 5 vani rendita catastale € 503,55. Il tutto confinante nell'insieme con vano scala condominiale, Via Palestrina, rampa di accesso all'area di parcheggio, salvo altri e migliori confini.



Il prezzo a base d'asta delle quote, del lotto unico, è pari a:

€ 78.000.000 (settantottomila/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. VERIFICHIL'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

Al fine di individuare lo stato di possesso dei beni lo scrivente CTU provvedeva a presentare richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia, al fine di verificare l'eventuale esistenza di contratti di locazione, comodato, ecc aventi per oggetto l'immobile pignorato. A tal proposito l'Agenzia delle Entrate con nota del 23/03/2023 comunicava che dalle risultanze dell'Anagrafe Tributaria non risultavano registrati contratti di locazione, comodati o altri atti privati a nome delle parti esegutate Sig. [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] Ad ogni buon si rileva che le parti esegutate risultano residenti presso l'immobile pignorato, come si evince dal certificato di residenza rilasciato dal comune di San Severo.

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 ATTIVITÀ 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 al fascicolo telematico e da ricerche eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari nonché dalle informazioni ricevute in merito all'esistenza di oneri e vincoli può scrivere, che non risultano presenti altre formalità a carico del debitore esegutato 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 nel fascicolo telematico non esistono altri tipi di vincoli se non quelli descritti nei precedenti quesiti. Tuttavia si evidenzia che a seguito di richiesta all'amministratore di condominio dello stabile dott. Longo Giuseppe, lo stesso comunicava che "... i sigg. ██████████/██████████ sono in regola con il versamento delle quote ordinarie fino ad aprile 2023, sono in debito con il condominio per € 350,84, per pitturazione vano scala, spesa deliberata ma non ancora messa all'incasso, oltre ad € 249,00 per spese giudiziarie per contenziosi arrivati a giudizio, anch'essa spesa non ancora messa all'incasso. Attualmente non ci sono giudizi in corso.."come si evince dalla nota allegata alla presente relazione.

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, il comune di San Severo con nota del 28/03/2023 prot.n.12198 comunicava di aver reperito pratica edilizia risalente all'anno 1969.

Per quanto è stato possibile verificare ed accertare la costruzione di cui fa parte l'immobile pignorato è stata autorizzata con Licenza di Costruzione n.23 Libretto n.11 del 17/07/1969. Risulta rilasciata autorizzazione di abitabilità prot.n.1732 del 30/08/1971.

Quanto riportato nei grafici della Licenza di Costruzione sopra citata con corrisponde con lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo.

Per quanto è stato possibile verificare risultano realizzate, in assenza di titoli edilizi ed in difformità alla sopra citata Licenza di Costruzione, le seguenti opere:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- apertura di un vano finestra (da definirsi "luce" viste le sue dimensioni e altezza dal piano di calpestio);
- apertura e chiusura di vani finestra;
- aumento della superficie utile dell'immobile e della sua volumetria mediante apertura di un vano porta sulla chiostrina comune e trasformazione della suddetta chiostrina comune in un ripostiglio a servizio dell'immobile pignorato, il tutto mediante realizzazione di una copertura precaria con struttura in ferro e copertura in plexiglass;



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 evidenzia che la parte esecutata ha informato il sottoscritto esperto di non essere in possesso di libretto di impianto termico e di ultimo rapporto di "controllo tecnico" (rilasciato dal manutentore). La suddetta documentazione si rende indispensabile per la redazione e trasmissione sulla piattaforma "Ape Puglia" della regione Puglia dell'attestato di prestazione energetica di un immobile, difatti l'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto di impianto debba essere allegato all'attestato di prestazione energetica. Pertanto alla luce di quanto sopra evidenziato il sottoscritto non ha potuto procedere con la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

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

L'immobile pignorato, oggetto di esecuzione, risulta regolarmente accatastato e quindi censito al NCEU del comune di San Severo, come di seguito si riporta:

- foglio di mappa 31 particella 7492 sub.20 categoria A/3 classe 3 consistenza 5 vani
rendita catastale € 503,55

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 la planimetria catastale in atti rispetto allo stato dei luoghi emergono delle difformità che consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto l'attuale situazione catastale necessita di aggiornamento mediante predisposizione e presentazione di denuncia di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio. Pertanto sono stati previsti i presumibili costi per la presentazione di denuncia di variazione catastale, con un costo di circa € 400,00.

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

Per quanto è stato possibile verificare il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato realizzato giusta Licenza di Costruzione n. 23 Libretto n.11 del 17/07/1969 e successiva Autorizzazione di Abitabilità del 30/08/1971.

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

Verificando lo stato dei luoghi con i grafici del titolo edilizio reperito presso il comune di San Severo si riscontrano delle difformità. Nello specifico si rileva quanto segue:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- apertura di un vano finestra (da definirsi "luce" viste le sue dimensioni e altezza dal piano di calpestio);
- apertura e chiusura di vani finestra;
- aumento della superficie utile dell'immobile e della sua volumetria mediante apertura di un vano porta sulla chiostrina comune e trasformazione della suddetta chiostrina comune in un ripostiglio a servizio dell'immobile pignorato, il tutto mediante realizzazione di una copertura precaria con struttura in ferro e copertura in plexiglass;

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

Come già descritto nei precedenti quesiti a seguito di sopralluogo sono state riscontrate delle opere realizzate abusivamente e prive di titoli edilizi, nello specifico trattasi di:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- apertura di un vano finestra (da definirsi "luce" viste le sue dimensioni e altezza dal piano di calpestio);
- apertura e chiusura di vani finestra;
- aumento della superficie utile dell'immobile e della sua volumetria mediante apertura di un vano porta sulla chiostrina comune e trasformazione della suddetta



chiostrina comune in un ripostiglio a servizio dell'immobile pignorato, il tutto mediante realizzazione di una copertura con struttura in ferro e copertura in plexiglass;

Per quanto è stato possibile verificare le opere di diversa distribuzione degli spazi interni e di chiusura e apertura di vani finestra (luce) potranno essere sanate mediante presentazione di SCIA in sanatoria, salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico del comune di San Severo, pertanto sono stati previsti i costi detratti dal più probabile valore di mercato.

In merito all'aumento volumetrico realizzato mediante la chiusura della chiostrina comune condominiale attraverso la realizzazione di un ripostiglio con struttura in ferro e copertura in plexiglass, quanto realizzato non potrà essere sanato, pertanto sono stati previsti i costi per lo smontaggio e ripristino dello status quo ante. Inoltre si evidenzia come la chiostrina non risulta di proprietà esclusiva dell'immobile pignorato bensì, per quanto è stato possibile desumere, risulta di proprietà condominiale. Pertanto si dovrà provvedere a ripristinare lo status quo ante in quanto la chiostrina non risulta di pertinenza dell'immobile pignorato ma di proprietà comune condominiale.

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 gli immobili oggetto della presente perizia non rientrano 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 quanto è stato possibile verificare 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 eseguite 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 e visure catastali immobile;
- quotazioni immobiliari valori OMI;
- Estratto atto di matrimonio parte eseguita e certificato di residenza;
- Nota del comune di San Severo e titoli edilizi;
- Nota agenzia entrate ufficio provinciale di Foggia;
- Nota amministratore pro-tempore condominio

Foggia lì, 01/06/2023

Il CTU

(geom. Antonio Troisi)



PROSPETTO RIEPILOGATIVO "LOTTO UNICO"

TIPOLOGIA BENI	Immobile con destinazione abitazione sito in San Severo alla Via Palestrina n.50
DESCRIZIONE	L'immobile oggetto di procedura esecutiva fa parte di un piccolo fabbricato di tipo condominiale, sito in San Severo, con accesso dal civico 50 di Via Palestrina. Nello specifico trattasi di abitazione posta al piano rialzato (catastalmente piano terra), con accesso dalla porta posta a sinistra salendo il pianerottolo condominiale, distinto dall'interno 1, composto da due camere, cucina – soggiorno pranzo, disimpegno e n.2 bagni. L'altezza interna netta è pari a circa 3,00 m, Il tutto come meglio descritto e specificato nella planimetria dello stato dei luoghi allegata alla presente relazione. Le facciate del fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, sono intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite con piastrelle in ceramica. All'interno dell'immobile tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle dei bagni e della zona cucina che sono rivestite con piastrelle in ceramica. La pavimentazione è in ceramica, gli infissi sono in PVC con doppi vetri, risultano installati cancelli in ferro a protezione degli infissi L'immobile è provvisto di impianti tecnologici di acqua, fogna, luce, allacciati alle reti pubbliche, risulta esistente una caldaia a gas metano che tuttavia viene utilizzata solo per la produzione di acqua calda sanitaria, come dichiarato dalla parte esecutata presente al momento del sopralluogo. Difatti il sig. ████████ dichiarava che l'impianto di riscaldamento non risultava funzionante e difatti al momento del sopralluogo non tutte gli ambienti erano dotati di termosifoni. Si riferisce che risultava installata una stufa a pellet ed un condizionatore nella zona soggiorno pranzo. Non risultano esistenti, come dichiarato dal sig. ████████, libretto di impianto termico e condizionatori con ultima revisione eseguita. L'immobile allo stato attuale risulta in uno stato di conservazione buono. Si segnala la presenza di opere edilizie realizzate in assenza di titoli edilizi, oltre a segnalare che le parti eseguite risultano in possesso della chiostrina comune condominiale all'interno della quale hanno realizzato un ripostiglio mediante la posa in opera di una copertura con struttura precaria in ferro e copertura in plexiglass. Sono stati previsti i costi per la demolizione di tali opere, realizzate in assenza di autorizzazione condominiale e di titoli edilizi, necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi. Si segnala che il bagno principale e il vano camere risultano dotati di due aperture che non sono delle finestre bensì delle "luci". La superficie commerciale dell'immobile è di 102,00 mq.
UBICAZIONE, CONFINI, DATI CATASTALI	Immobile ad uso abitazione sito in San Severo alla Via Palestrina n.50, posto al piano rialzato (catastalmente piano terra), con accesso dalla porta posta a sinistra salendo il pianerottolo condominiale, distinto dall'interno 1, composto da due camere, cucina – soggiorno pranzo, disimpegno e n.2 bagni, censito al NCEU del comune di San Severo al foglio di mappa 31 particella 7492 sub.20 categoria A/3 classe 3 consistenza 5 vani rendita catastale € 503,55. Il tutto confinante nell'insieme con vano scala condominiale, Via Palestrina, rampa di accesso all'area di parcheggio, salvo altri e migliori confini. Agli atti catastali l'immobile risulta intestato a: <ul style="list-style-type: none"> • ████████ ████████ proprietario per ½ in regime di separazione dei beni; • D'Agostino ████████ ████████ ████████ ████████
ATTUALE PROPRIETARIO	L'immobile pignorato, come sopra descritto, risulta di proprietà di ████████ nato a San Severo il 20/02/1977 c.f. NTSGPP77B201158E proprietario per ½ in regime di separazione dei beni e D'Agostino ████████ ████████ ████████ proprietaria per ½ in regime di separazione dei beni.
PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	Le parti eseguite, ovvero i coniugi ████████ e ████████, sono proprietari dell'immobile pignorato giusto atto di compravendita per notar dott. Cassano Lorenzo del 17/02/2006 rep.n. 133755/31959, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 02/03/2006 ai nn. 5131/3597, il tutto per acquisto fattone dalla sig.ra Conga Anna nata a San Severo il 12/05/1943.
EVENTUALE COMPROPRIETA	L'immobile risulta pignorato ai coniugi ████████ e ████████ per la quota di ½ ciascuno. Pertanto l'immobile risulta pignorato per l'intero.
TRASCRIZIONI E	Sulla scorta della documentazione presente nel fascicolo telematico si evidenzia la presenza delle seguenti iscrizioni:



ISCRIZIONI GRAVANTI	<ul style="list-style-type: none"> - iscrizione ipoteca volontaria del 02/03/2006 – registro particolare 942 registro generale 5132 – Pubblico Ufficiale dott. Cassano Lorenzo rep.n. 133756/31960 del 17/02/2006 – ipoteca volontaria in favore di Banca Nazionale del Lavoro spa e contro le parti esegutate sig. [REDACTED] - trascrizione verbale di pignoramento immobili del 09/06/2021 – registro particolare 10580 registro generale 13245 — a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa e contro le parti esegutate sig. [REDACTED]
STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE	L'immobile al momento del sopralluogo risultava in possesso delle parti esegutate che risultano ivi residenti.
REGOLARITA' EDILIZIA- URBANISTICA	<p>La costruzione di cui fa parte l'immobile pignorato è stata autorizzata con Licenza di Costruzione n.23 Libretto n.11 del 17/07/1969. Risulta rilasciata autorizzazione di abitabilità prof.n.1732 del 30/08/1971.</p> <p>Quanto riportato nei grafici della Licenza di Costruzione sopra citata con corrisponde con lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo.</p> <p>Per quanto è stato possibile verificare risultano realizzate, in assenza di titoli edilizi ed in difformità alla sopra citata Licenza di Costruzione, le seguenti opere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • diversa distribuzione degli spazi interni; • apertura di un vano finestra (da definirsi "luce" viste le sue dimensioni e altezza dal piano di calpestio); • apertura e chiusura di vani finestra; • aumento della superficie utile dell'immobile e della sua volumetria mediante apertura di un vano porta sulla chiostrina comune e trasformazione della suddetta chiostrina comune in un ripostiglio a servizio dell'immobile pignorato, il tutto mediante realizzazione di una copertura precaria con struttura in ferro e copertura in plexiglass; <p>Per quanto è stato possibile verificare le opere di diversa distribuzione degli spazi interni e di chiusura e apertura di vani finestra (luce) potranno essere sanate mediante presentazione di SCIA in sanatoria, salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico del comune di San Severo, pertanto sono stati previsti i costi detratti dal più probabile valore di mercato.</p> <p>In merito all'aumento volumetrico realizzato mediante la chiusura della chiostrina comune condominiale attraverso la realizzazione di un ripostiglio con struttura in ferro e copertura in plexiglass, <u>quanto realizzato non potrà essere sanato</u>, pertanto sono stati previsti i costi per lo smontaggio e ripristino dello status quo ante. <u>Inoltre si evidenzia come la chiostrina non risulta di proprietà esclusiva dell'immobile pignorato bensì, per quanto è stato possibile desumere, risulta di proprietà comune. Pertanto si dovrà provvedere a ripristinare lo status quo ante in quanto la chiostrina non risulta di pertinenza dell'immobile pignorato ma di proprietà comune condominiale</u></p>
CONFORMITA' CATASTALE	Lo stato dei luoghi non è conforme con la situazione catastale
AGIBILITA'	Risulta rilasciata dal comune di San Severo, in data 30/08/1971 prot.sanitario n. 1732, autorizzazione di abitabilità.
VALORE IMMOBILE	LOTTO UNICO Importo a base d'asta € 78.000,00 – Diritto e quota di proprietà per 1/1 sugli immobili adibito ad abitazione. Valore totale immobile € 78.000,00

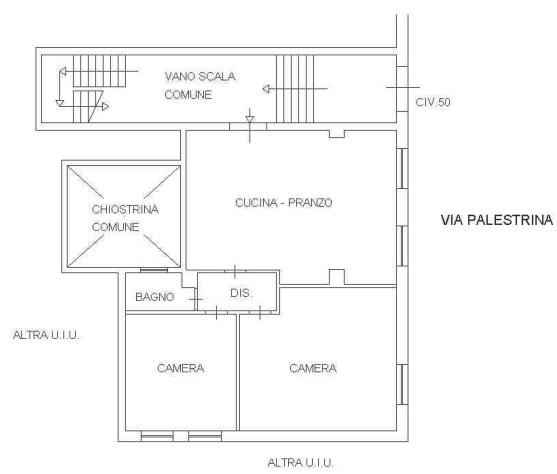


**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. FG0025101 del 06/02/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Severo	
Via Palestrina civ. 50	
Identificativi Catastali:	Compilata da: D'addario Generoso Alessio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 31	Prov. Foggia
Particella: 7492	N. 2135
Subalterno: 20	

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO TERRA
H= 3.00



10 metri

PROF. ANTONIO EMILIO ESPOSITO DA INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b28d

Studio Tecnico Dott. Ing. CRISTALLI ALFONSO - San Severo.

VARIANTE AL

**PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI
UN FABBRICATO PER CIVILI
ABITAZIONI - IN S. SEVERO - TRA LE
VIE PALESTRINA-PUCCINI E IL VICO
GIORDANO - approvato dalla C.C. n. 127-8-1968**

PROP. SIG. LUMENTO PIETRO.

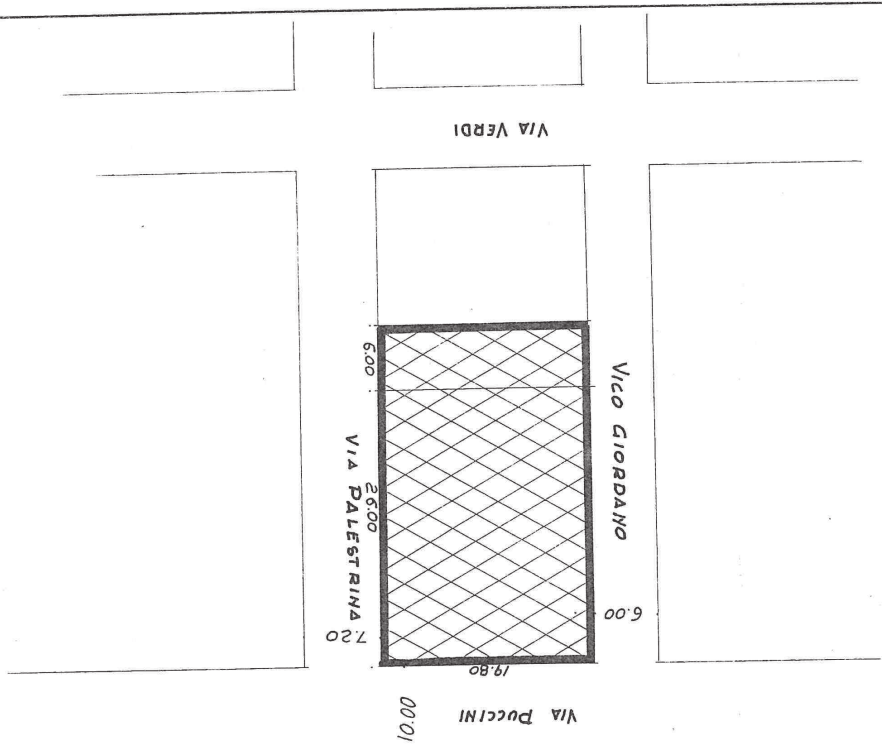
SCALA DISEGNI 1:100

L'IMPRESA
Formichini & C.

IL PROPRIETARIO
Formichini & C.

IL DIRETTORE DEI LAVORI
CRISTALLI ALFONSO
N. 135
PROGETTISTA
18/4/1969

COROGRAFIA
Scala 1:500



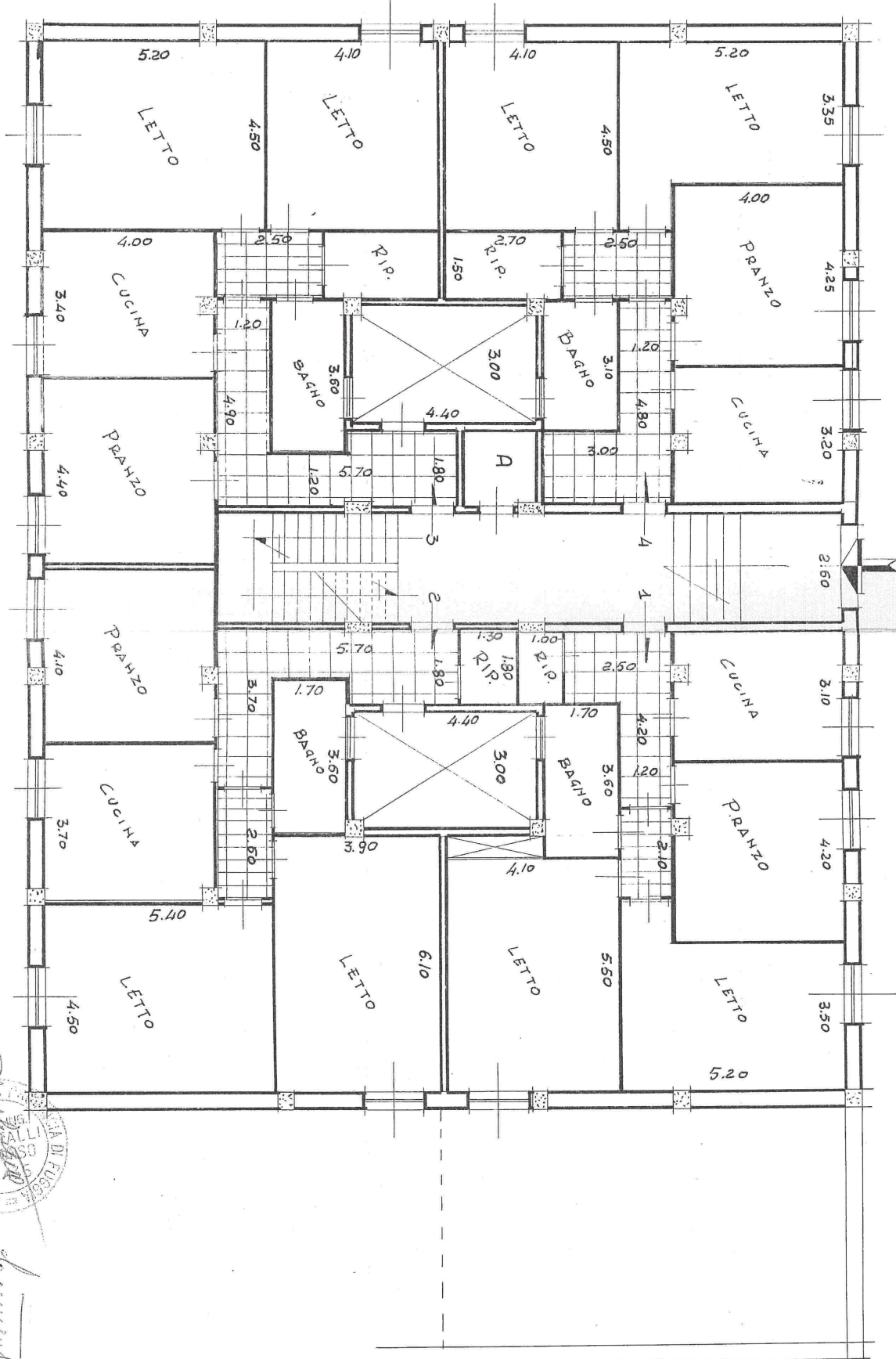
PIANTA DEL PIANO RIALZATO

Firmato Da: TROISI ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b28d

VIA PUCCLINI

VIA PALESTRINA

VICO GIORDANO



ing. Antonio Troisi
ALF. TROISI
INGEGNERE
C.A. DI FUSINA
N. 272/80
ORDINE INGEGNERI DELLA PROV. DI FROSINONE

