
STUDIOTECHNICODI INGEGNERIA
ING. LUCIO SURGO
Via M. Papa n.15 -71121Foggia
mail/pec:lucio.surgo@hotmail.it/lucio.surgo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Sezione Espropriazioni Immobiliari

G. Es. I.: Dott. Michele Palagano

Procedura esecutiva immobiliare R. G. Es. n. 12/2023

promossa da



in danno di



RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA IMMOBILIARE

Ilc.t.u.

Ing. Lucio Surgo



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Giudice per l'Esecuzione immobiliare dott. Michele PALAGANO.

Esecuzione immobiliare R.G.E.12/2023 promossa [REDACTED]

[REDACTED]

Premessa

In data 15/04/2024 il Giudice delle Esecuzioni del Tribunale Civile di Foggia dott. Michele Palagano nominava il sottoscritto ing. Lucio Surgo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n.2766, quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art.173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., nella procedura in epigrafe, e in data 04/06/2024 poneva al sottoscritto, intervenuto per il giuramento di rito, i quesiti ed assegnava 90 giorni (termine di scadenza 04/09/2024) per il deposito telematico dell'elaborato peritale; termine poi prorogato al 03/01/2025 a seguito di regolari istanze accolte.

Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, e dopo averne verificato la sua completezza ai sensi dell'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha compiuto le seguenti operazioni peritali:

- in data 17/06/2024 ha chiesto ed ottenuto per mezzo dell'apposito servizio on-line dell'ANPR il "Certificato Anagrafico di residenza" dell'esecutato (All.16);
- in data 18/06/2024 ha ottenuto tramite i servizi on-line dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizi Catastali) estratto di mappa,visure storiche,planimetrie catastali,elaborati



RelazioneTecnica d'Ufficio-PeriziaImmobiliare
TribunaleordinariodiFoggia -ProceduraesecutivaimmobiliareR.G.Es.I.n.12/2023

- planimetrici ed elenco immobili in riferimento agli immobili oggetto di perizia (All.2/3/4/5/6/7);
- in data 18/06/2024, con nota inoltrata a mezzo raccomandata a/r al debitore esecutato ed a mezzo pec al procuratore legale del creditore procedente, ha comunicato la data (02/07/2024, ore 16:00, in la convocazione) di inizio delle operazioni peritali con contestuale accesso agli immobili pignorati (All.11);
 - in data 18/06/2024 ha trasmesso una istanza, indirizzata all'Ufficio Tecnico del Comune di Stornara, di accesso formale agli atti autorizzativi depositati presso il predetto Comune, chiedendo di esercitare il diritto di accesso ai documenti amministrativi (Concessione edilizia, D.I.A., Autorizzazione edilizia, Domanda e/o Concessione edilizia in Sanatoria, Certificato di abitabilità e/o agibilità o altro titolo abilitativo) in relazione agli immobili oggetto di procedura esecutiva (All.14);
 - in data 18/06/2024 ha richiesto a mezzo pec al Comune di Stornara, Servizi Demografici e Statistica - Settore Stato Civile "Estratto per riassunto dal Registro degli atti di matrimonio" riguardante il debitore (All.15);
 - in data 18/06/2024 il Comune di Stornara (Servizi Demografici e Statistica - Settore Stato Civile) ha prodotto a mezzo pec "Estratto per riassunto dal Registro degli atti di matrimonio" del debitore (All.17);
 - in data 02/07/2024 si è recato presso i luoghi oggetto del pignoramento, ma non ha potuto effettuare l'accesso nell'immobile pignorato per l'assenza dell'esecutato o di persona da egli delegato;



- in data 04/07/2024, con nota inoltrata a mezzo raccomandata a/r al debitore esecutato ed a mezzo pec al procuratore legale del creditore procedente, ha comunicato la data (24/07/2024, ore 16:00 in 2a convocazione) di inizio delle operazioni peritali con contestuale accesso agli immobili pignorati (All.12);
- in data 11/07/2024 ha ricevuto riscontro a mezzo pec sull'esito delle ricerche della documentazione amministrativa richiesta in precedenza (All.18);
- in data 24/07/2024 si è recato presso i luoghi oggetto del pignoramento, ma non ha potuto effettuare l'accesso nell'immobile pignorato per l'assenza dell'esecutato o di persona da egli delegato;
- in data 24/07/2024 ha preso visione presso l'U.T.C. di Stornara del fascicolo messo a disposizione;
- in data 30/07/2024 ha estratto dal sito ufficiale dell'Agenzia delle Entrate, copia di nota di trascrizione di compravendita del 2009, Notaio Alba Mazzeo (All.20);
- in data 28/08/2024 ha effettuato al Giudice istanza di proroga con contestuale richiesta di chiarimenti sul prosieguo; in data 02/09/2024 veniva nominato Custode il dott. avv. Franco Buonasorte;
- in data 04/09/2024 ha ricevuto a mezzo pec dal nominato Custode nota con la quale veniva fissato il nuovo sopralluogo in data 27/09/2024 (All.13);
- in data 27/09/2024 si è recato presso i luoghi oggetto del pignoramento, unitamente al Custode, ma non ha potuto effettuare l'accesso



nell'immobile pignorato per l'assenza dell'esecutato o di persona da egli delegato;

- in data 17/10/2024, previa comunicazione dell'avv. Buonasorte, si è recato presso i luoghi stabiliti, ed alla presenza del debitore, ha potuto ispezionare i luoghi, fotografare e misurare i vari ambienti; in tale data ha redatto opportuno verbale di inizio operazioni peritali firmato, oltre che dal sottoscritto, anche dai presenti (All.21);
- in data 13/11/2024 ha trasmesso una istanza, indirizzata all'Ufficio Tecnico del Comune di Stornara, di chiarimenti in relazione ai documenti mancanti del fascicolo visionato in precedenza (All.19); la richiesta di chiarimenti è rimasta inevasa;
- ha eseguito, durante tutto il periodo assegnatogli, indagini sulla commerciabilità degli immobili allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato alla data attuale.

A seguito di quanto sopra, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti del fascicolo, analizzati i dati e i documenti reperiti, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto la propria relazione di consulenza tecnica estimativa corredata dei relativi allegati.

Risposta ai quesiti, di cui al Verbale di comparizione dell'esperto:

QUESITON.1

Procedal'espertoalcontrollopreliminarecirca la completezzadeidocumenti 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.

La Certificazione Notarile, rilasciata in data 06/02/2023 dal dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, riporta le risultanze dell'avvenuto controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567comma2 c.p.c. e la dichiarazione circa l'esito delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. In essa è riportata l'attestazione relativa agli immobili oggetto della procedura esecutiva.

Per quanto verificabile, non risulta la necessità di segnalazioni per documenti mancanti o inidonei.

QUESITO N.1bis

Proceda l'esperto 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 relazione ma 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.

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

- **Immobile (Abitazione di tipo economico) in Stornara (FG), via Sandro Pertini n.8**



- riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Stornara al foglio 14 p.lla 518 sub.42, piano 3, scala B, cat.A/3, consistenza vani 6.5, superficie catastale totale mq.123, totale escluse aree scoperte mq.116, rendita € 419,62.

• Immobile (Rimessa) in Stornara (FG), via Sandro Pertini n.4

- riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Stornara al foglio 14 p.lla 518 sub.21, piano S1, cat.C/6, consistenza mq.21, superficie catastale totale mq.22, rendita € 59,65.

PROVENIENZA DEI BENI

Le unità immobiliari sono pervenute al sig. [REDACTED], nato a Cerignola il [REDACTED], per i diritti di 1/1 di proprietà dalla società [REDACTED] con sede in Cerignola [REDACTED]), con l'atto di compravendita del Notaio Alba Mazzeo, del 06/02/2009 rep. 52555/15367, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 09/02/2009 ai nn.3359/2478.

In precedenza, [REDACTED] quanto alienato era pervenuto dalla [REDACTED] con sede in Rignano Garganico (FG) C.F. [REDACTED] con atto di compravendita rogato dal Notaio Simonetti Paolo il 29/12/2005, rep. 2636/1798 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 31/12/2005 ai nn.29863/19970.

Alla [REDACTED] quanto d'interesse, era pervenuto con atto di permuta rogato dal Notaio Capotorto Giuseppe il 29/04/1982, rep. 33186 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 04/05/1982 ai nn.7640/135473.



STORIA CATASTALE

- Immobile (Abitazione di tipo economico) in Stornara (FG), via Sandro Pertini n.8

Dalla **visura storica per l'immobile** (NCEU Comune di Foggia, foglio 14,p.lla 518, sub 42) nel ventennio anteriore al pignoramento si segnala che: **ATTUALMENTE** è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Stornara, **fg.14, p.lla 518, sub. 42**, cat. **A/3**, classe 5, consistenza 6.5 vani, superficie catastale totale123mq, superficie catastale escluse aree scoperte 116mq, Rendita Euro419,62, Via Sandro Pertini n.6, scala B, piano3; intestato a [REDACTED] (già generalizzato), proprietà1/1in regime di separazione dei beni.

I dati identificativi (dalla Costituzione del 13/05/2008) erano già quelli attuali; solo alcuni dati in riferimento all'indirizzo e al classamento sono stati rettificati in quelli attuali.

- Immobile (Rimessa) in Stornara (FG),via Sandro Pertini n.4

Dalla **visura storica per l'immobile** (NCEU Comune di Foggia, foglio 14, p.lla 518, sub 21) nel ventennio anteriore al pignoramento si segnala che: **ATTUALMENTE** è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Stornara, **fg.14,p.lla518,sub.21**, cat. **C/6**,classe3, consistenza21mq, superficie catastale totale 22 mq, Rendita Euro 59,65, Via Sandro Pertini n.4, piano S1; intestato a [REDACTED] (già generalizzato), proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

I dati identificativi (dalla Costituzione del 13/05/2008) erano già quelli attuali; solo alcuni dati in riferimento all'indirizzo e al classamento sono stati rettificati in quelli attuali.



ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Nel ventennio in esame, gli immobili sopra descritti sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Mazzeo Alba il 06/02/2009, rep52556/15368, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia il 09/02/2009 ai nn.3360/410 di formalità a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e contro [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti di 1/1 di proprietà, per la complessiva somma di Euro 209.420,00 di cui Euro 104.710,00 di capitale.
- **Pignoramento Immobiliare** notificato dal Tribunale di Foggia il 27/12/2022, rep. 5329, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia il 16/01/2023 ai nn.1082/811 di formalità a favore di [REDACTED] con sede in Conegliano (TV) [REDACTED] [REDACTED] (già generalizzato) per i diritti di 1/1 di proprietà.

QUESITO N.1 ter

Proceda l'esperto 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, ecc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.



Risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali degli immobili oggetto di procedura esecutiva con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

QUESITO N.1 quater

Proceda l'esperto 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.

Per quanto verificabile non risultano altre procedure esecutive gravanti sugli immobili oggetto di procedura esecutiva.

QUESITO N.1 quinquies

Proceda l'esperto alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, ataluo poproducendol'estrattodell'attodimatrimonio(ovveroil certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono nella piena proprietà per l'intero (1/1) dell'esecutato, [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

Si riporta "l'Estratto per riassunto dal Registro degli atti di matrimonio" rilasciato in data 25/07/2023 dal Comune di Stornara - Servizi Demografici e Statistica - Settore Stato Civile (All.17).

Esso(prodotto dal Comune di San Marco in Lamis) riporta la seguente



annotazione:“*Con dichiarazione resa nell’atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni*”.

QUESITO N.2

Proceda l’esperto all’identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

Gli immobili pignorati sono ubicati in Provincia di Foggia nell’ambito urbano del Comune di Stornara; essi sono stati raggruppati in unico Lotto.

LOTTO UNICO (appartamento+box)

1. Immobile (appartamento ad uso abitazione), posto al piano terzo di un edificio condominiale (*composto da piano interrato ad uso boxes/depositi e cinque piani fuori terra ad uso abitazioni*) sito in Stornara, con accesso diretto dalla via Sandro Pertini n.8 (catastralmente via Sandro Pertini n.6), scala B, ricevente accesso dalla porta a destra salendo le scale (a sinistra uscendo dall’ascensore), composto da ingresso-soggiorno, tre vani ed accessori, quali cucina, due bagni, disimpegno e ripostiglio; completano l’appartamento n.2 balconi in affaccio ad est su via Sandro Pertini e ad ovest su corte privata.

Immobile oggetto di pignoramento – confini

Partendo da sud e proseguendo in senso orario, l’immobile confina con vano scala condominiale (BCNC foglio 14 p.lla 518 sub 3), con proprietà di terzi (foglio 14 p.lla 518 sub 43), affaccio su corte privata, con proprietà di terzi (foglio 14 p.lla 518 sub 34), via Sandro Pertini, salvo altri.



Immobile oggetto di pignoramento – dati catastali e intestatari

Catastalmente individuato nel NCEU del Comune di Stornara al foglio 14 p.lla518sub.42, ViaSandroPertinin.6,piano3,scalaB,cat.A/3,consistenza vani 6.5, superficie catastale totale mq.123, totale escluse aree scoperte mq.116, rendita € 419,62.

Intestato per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni al signor [REDACTED] nato a Cerignola il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]).

2. Immobile (box auto), posto al piano interrato di un edificio condominiale (*composto da piano interrato ad uso boxes/depositi e cinque piani fuori terra ad uso abitazioni*) sito in Stornara, con accesso diretto dalla rampa condominiale ubicata in via Sandro Pertini n.4. Composto da un unico ambiente sormontato in parte da area soppalcata amovibile.

Immobile oggetto di pignoramento – confini

Partendo da ovest e proseguendo in senso orario, l'immobile confina con corsia di manovra condominiale (BCNC foglio 14 p.lla 518 sub 1), con vano scala condominiale (BCNC foglio 14 p.lla 518 sub 3), terrapieno, proprietà di terzi (foglio 14 p.lla 518 sub 20), salvo altri.

Immobile oggetto di pignoramento – dati catastali e intestatari

Catastalmente individuato nel NCEU del Comune di Stornara al foglio 14 p.lla 518 sub.21, Via Sandro Pertini n.4, piano S1, cat.C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie catastale totale 22 mq, Rendita Euro 59,65.



Intestato per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni al signor

██████████ nato a Cerignola ██████████ (C.F.:

██████████

QUESITO N.2 bis

Proceda l'esperto alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto e 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.

Gli immobili oggetto di stima sono ben individuati negli elaborati allegati alla presente relazione (inquadramento territoriale), che riportano la loro ubicazione anche su base catastale e su base ortofoto (All.1).

I dati sono stati reperiti dal sito ufficiale della Provincia di Foggia.

QUESITO N.3

Proceda l'esperto 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 dotazioni di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.

I beni oggetto di pignoramento sono qui di seguito descritti.

LOTTO UNICO (appartamento + box)

1. Immobile (appartamento ad uso abitazione)

Esso risulta ultimato e dotato di:

- porta d'ingresso blindata;
- infissi esterni in alluminio e vetro stratificato con interposta camera d'aria;
- tapparelle in PVC integrate in appositi cassonetti a vista (monoblocco);
- allacci all'rete pubbliche per diversi impianti (acqua, fogna, elettricità);
- impianto di riscaldamento autonomo, alimentato a gas metano con caldaia esterna "Hermann" e radiatori in ghisa;
- n. 1 condizionatore nel soggiorno con split a parete e motore a spalla su muratura esterna;
- pavimentazione in gres porcellanato negli ambienti adibiti a zona giorno e zona notte; pavimentazione in ceramica nei due bagni
- intonaci e dipinture di tipo civile per le pareti divisorie e soffitti;
- rivestimenti ceramici nei locali servizi (bagni e zona cucina);
- tramezzature in laterizio di spessore finito cm. 10 circa;
- porte interne in legno;
- altro di rilevanza minore.



La pianta dell'appartamento, come rilevato in loco, indica chiaramente la distribuzione e dimensione degli spazi interni (All.8).

Dalle misurazioni effettuate risulta che:

- la superficie coperta lorda dell'immobile è di circa mq.116;
- la superficie delle parti scoperte(balconi) è di circa mq.15;
- l'altezza utile interna è pari a circa m.2,75.

Le misure sono in accordo con le indicazioni di cui all'allegato n.2 dell'OMI. Tutte le opere,edili e di Impiantistiche, si presentano in discreto stato d'uso e di manutenzione. Si rappresenta che sono risultati ben visibili, in alcune zone dell'immobile,segnidiprecedentiinfiltrazioni,risoltisuccessivamente tramiteinterventipuntuali.Ditantosiètenutoconto inrispostaaiquesiti successivi anche per ciò che concerne la decurtazione del prezzo di stima.

Non è possibile dichiarare la conformità delle opere impiantistiche al D.M. 37/2008 in quanto esse sono state realizzate in un periodo precedente;tuttavia, la dichiarazione del 03/04/2006 sulla verifica della sicurezza degli impianti, reperita negli atti del Comune conferma la loro conformità alla Legge 46/1990, allora in vigore.

Per meglio descrivere ed illustrare l'immobile è stata redatta la planimetria dello stato dei luoghi (All.8) e prodotta la documentazione fotografica (All.10).

L'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico catastale (con riferimento alla presentazione del 2008) ed il relativo elenco immobili indicano con esattezza sia la posizione della particella 518delfoglio 14nell'agglomerato urbano che l'ubicazione dell'immobile pignorato all'interno del fabbricato (All.6).



2. Immobile (box auto)

Esso risulta ultimato e dotato di:

- porta costituita da serranda metallica apribile a mezzo doppia anta di larghezza complessiva pari a circa m.2,65 ed altezza circa m. 2,45;
- impianto elettrico (privo di proprio contatore, ripartito nell'ambito del condominio);
- pavimentazione in cemento industriale liscio;
- intonaci e dipinture di tipo civile alle pareti e soffitto; parete di divisione con il box confinante realizzata con blocchetti prefabbricati priva di intonaco e pitturazione;
- presenza di soppalco (amovibile) dotato di struttura metallica e legno, appoggiato al pavimento ed ancorato alle pareti laterali.

La pianta del locale/box, come rilevato in loco, indica chiaramente la distribuzione e dimensione degli spazi interni (All.9).

Dalle misurazioni effettuate risulta che:

- la superficie coperta lorda (adibita a ricovero autovetture) del locale/box è di circa mq.22; la superficie interessata dal soppalco è di circa mq.11;
- l'altezza utile interna è pari a circa m.3,75, l'altezza utile sotto soppalco (amovibile) è pari a circa m.2,00.

Le misure sono in accordo con le indicazioni di cui all'allegato n.2 dell'OMI. Tutte le opere, edili ed impiantistiche, si presentano in mediocre stato d'uso e di manutenzione. Si rappresenta che sono risultati ben visibili, in alcune zone dell'immobile, segni di precedenti infiltrazioni, che necessitano di essere risolti successivamente tramite interventi puntuali. Di tanto si è tenuto conto



in risposta ai quesiti successi vi anche per ciò che concerne la decurtazione del prezzo di stima.

Non è possibile dichiarare la conformità delle opere impiantistiche al D.M. 37/2008 in quanto esse sono state realizzate in un periodo precedente; tuttavia, la dichiarazione del 03/04/2006 sulla verifica della sicurezza degli impianti, reperita negli atti del Comune conferma la loro conformità alla Legge 46/1990, allora in vigore.

Per meglio descrivere ed illustrare l'immobile è stata redatta la planimetria dello stato dei luoghi (All.9) e prodotta la documentazione fotografica (All.10).

L'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico catastale (con riferimento alla presentazione del 2008) ed il relativo elenco immobili indicano con esattezza la posizione della particella 518 del foglio 14 nell'agglomerato urbano che l'ubicazione dell'immobile pignorato all'interno del fabbricato (All.6).

QUESITO N.4

Proceda l'esperto alla stima dei beni in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione si è ritenuto opportuno procedere con il metodo per confronto, prendendo come riferimento i dati ricavati dalle indagini esperite in loco, dalle agenzie locali del settore immobiliare e dalle quotazioni di mercato espresse dal Borsino Immobiliare Nazionale e dall'Osservatorio Immobiliare per fasce/zone che maggiormente si avvicinano, per posizione e destinazione urbanistica, a quella ove ubicati gli immobili.

Il criterio di base adottato è consistito nella ricerca di un valore di stima "unitario" a metro quadrato di superficie coperta, da moltiplicare per la superficie globale del singolo immobile, determinata dalla somma delle superfici ponderate (coefficienti di ponderazione) dei suoi ambienti in funzione della loro destinazione, sia coperti che aperti, al fine di pervenire al valore di stima "complessivo" dell'immobile; da ritenersi del tipo sintetico "a corpo" e non "a misura".

Il sottoscritto, pertanto, esaminati i dati oggettivi desunti dalle indagini esperite e tenuto conto anche delle valutazioni soggettive circa l'obsolescenza dell'immobile, la qualità e le condizioni delle sue opere e finiture, i vincoli e/o le limitazioni su di esso agenti (comprese eventuali opere non legittime), è pervenuto al seguente valore di stima "unitario" da applicare agli immobili oggetto di esecuzione:

- **700 €/mq (Abitazione);**



- **500€/mq (Box).**

Si riportano in maniera tabellare le superfici rilevate e la superficie commerciale vendibile degli immobili, ricavata con l'applicazione dei coefficienti di omogeneizzazione riconducibili all'allegato n.2 del manuale della Banca dati dell'OMI:

LOTTO UNICO (appartamento + box)

Immobile ad uso abitazione

	<i>Superficie misurata(mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale(mq)</i>
<i>Vani principali e accessori diretti</i>	116,00	1,00	116,00
<i>Pertinenze esclusive di ornamento - balconi</i>	15,00	0,30	4,50
<i>Superficie commerciale vendibile</i>			120,50

Immobile ad uso box

	<i>Superficie misurata(mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale(mq)</i>
<i>Vani principali e accessori diretti</i>	22,00	1,00	22,00
<i>Superficie commerciale vendibile</i>			22,00

NB: La superficie posta al di sopra del soppalco (amovibile), risultando ad oggi non legittimata, non viene considerata nel computo delle superfici.

.....

VALORE DI STIMA LOTTO UNICO (appartamento+box)

1. Il valore di stima dell'immobile (appartamento) è così determinato:

Superficie commerciale Valore di stima

Prezzo base



Relazione Tecnicad'Ufficio-Perizia Immobiliare
Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I.n.12/2023

mq. 120,50 €/mq. 700,00 € 84.350,00

2. Il valore di stima dell'immobile(box auto) è così determinato:

<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Prezzo base</i>
mq. 22,00	€/mq. 500,00	€11.000,00

Applicando ad essi le detrazioni, per quanto riportato in risposta ai quesiti n.11(€750,00), n.11b(€900,00) e n.11e(€400,00) con gli opportuni arrotondamenti si determina il seguente **valore di stima:**

VALORE DI STIMA DEL "LOTTO UNICO"

1.Immobile(appartamento)	€84.350,00
2.Immobile(box-auto)	€11.000,00
Totale	€95.350,00
Detrazioni per €(750,00+900,00+400,00)	€ 2.050,00
<u>VALORE COMPLESSIVO DEL "LOTTO UNICO"</u>	<u>€93.300,00</u>

QUESITO N.4 bis

Proceda l'esperto 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.

Si rimanda a quanto esposto in risposta al precedente quesito n.4.

QUESITO N.5

Proceda l'esperto 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.

Gli immobili pignorati sono di esclusiva proprietà 1/1 dell'esecutato; pertanto si conferma il valore di stima del bene di cui al precedente quesito n.4.

QUESITON.6

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

LOTTO UNICO (appartamento + box)

1. Immobile (appartamento ad uso abitazione), posto al piano terzo di un edificio condominiale (*composto da piano interrato ad uso boxes/depositi e cinque piani fuori terra ad uso abitazioni*) sito in Stornara, con accesso diretto dalla via Sandro Pertini n.8 (catastalmente via Sandro Pertini n.6), scala B, ricevente accesso dalla porta a destra salendo le scale (a sinistra uscendo dall'ascensore), composto da ingresso-soggiorno, tre vani ed accessori, quali cucina, due bagni, disimpegno e ripostiglio; completano l'appartamento n.2 balconi in affaccio ad est su via Sandro Pertini e ad ovest su corte privata.

Immobile oggetto di pignoramento – confini

Partendo da sud e proseguendo in senso orario, l'immobile confina con vano scala condominiale (BCNC foglio 14p.11a518sub3), con proprietà di terzi



(foglio 14 p.la 518 sub 43), affaccio su corte privata, con proprietà di terzi (foglio 14 p.la 518 sub 34), via Sandro Pertini, salvo altri.

Immobile oggetto di pignoramento – dati catastali e intestatari

Catastalmente individuato nel NCEU del Comune di Stornara al foglio 14 p.la518sub.42, ViaSandroPertinin.6,piano3,scalaB,cat.A/3,consistenza vani 6.5, superficie catastale totale mq.123, totale escluse aree scoperte mq.116, rendita € 419,62.

Intestato per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni al signor [REDACTED] nato a Cerignola il 14/03/1971 (C.F.: [REDACTED]).

2. Immobile (box auto), posto al piano interrato di un edificio condominiale (*composto da piano interrato ad uso boxes/depositi e cinque piani fuori terra ad uso abitazioni*) sito in Stornara, con accesso diretto dalla rampa condominiale ubicata in via Sandro Pertini n.4. Composto da un unico ambiente sormontato in parte da area soppalcata amovibile.

Immobile oggetto di pignoramento – confini

Partendo da ovest e proseguendo in senso orario, l'immobile confina con corsia di manovra condominiale (BCNC foglio 14 p.la 518 sub 1), con vano scala condominiale (BCNC foglio 14 p.la 518 sub 3), terrapieno, proprietà di terzi (foglio 14 p.la 518 sub 20), salvo altri.

Immobile oggetto di pignoramento – dati catastali e intestatari

Catastalmente individuato nel NCEU del Comune di Stornara al foglio 14 p.la 518 sub.21, Via Sandro Pertini n.4, piano S1, cat.C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie catastale totale 22 mq, Rendita Euro 59,65.



Intestato per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni al signor
[REDAZIONE] nato a Cerignola il 14/03/1971 (C.F.:
DLLMTT71C14C514V).

PREZZO BASE "LOTTO UNICO" (appartamento + box): € 93.300,00
(euro novantatremilatrecento/00)

QUESITO N.7

Proceda l'esperto alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche a fine 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.

In occasione del sopralluogo tutti gli immobili rientranti nel LOTTO UNICO sono risultati occupati dal sig. [REDAZIONE] L'esecutato ha consentito l'accesso ai locali ed ha fornito le informazioni utili per la redazione della presente perizia. In particolare ha riferito (ed esibito) che le bollette di fornitura di energia elettrica e gas sono ad egli intestate.

QUESITO N.8



Proceda l'esperto 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 ivi vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.

Dalle dichiarazioni rilasciate nel corso del sopralluogo emerge che:

- vi sono quote condominiali insolute gravanti sui beni in oggetto, quantificabili in €.1.189,00 in riferimento al periodo “anno 2021”; sono in corso accordi con l'attuale amministratore per sanare tale insolvenza;
- la quota condominiale ordinaria mensile complessiva in riferimento agli immobili è di €.60,00 circa.

Il sottoscritto c.t.u. non ha applicato alcuna detrazione al valore di stima determinato in risposta al quesito n.4 per le somme “non ancora versate al condominio”, facendo richiamo all'art. 63 comma 4 delle disp. att. cod. civ. che pone a carico dell'acquirente le spese condominiali insolute riferite all'anno in corso al momento dell'acquisto e anche all'anno precedente; spese e quantificabili in via definitiva successivamente all'aggiudicazione.

QUESITO N.9



Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che, comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dalla documentazione presente agli atti del fascicolo della procedura, risultano le trascrizioni ed iscrizioni riportate in risposta al quesito n.1bis.

QUESITO N.10

Proceda l'esperto 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.

Gli immobili (appartamento e box) oggetto di procedura esecutiva insistono nel Comune di Stornara (FG) nella "Zona Omogenea B - parzialmente edificata e di completamento" del Piano Regolatore Generale (destinazione urbanistica descritta nella certificazione del Dirigente del Settore 4 Urbanistica-Ecologia del 24/05/2005 n.38/05) e, nello specifico, nella palazzina B del complesso edilizio formato da tre palazzine A/B/C disposte in linea con fronte su via Regina Margherita.

Titoli abilitativi

L'intervento costruttivo ha riguardato inizialmente le sole palazzine A/B ad opera della ditta [REDACTED]" (subentrata alla ditta individuale [REDACTED], giusta autorizzazione rilasciata dal Comune di Stornara con Concessione Edilizia n.21 del 19/05/1982 (pratica edilizia n.42/1980).



La ditta in questione ha avviato i lavori il 15/07/1982, ma successivamente ha abbandonato le palazzine al rustico, come attestato dal Sindaco del Comune con certificato datato 19/10/1992, a seguito del fallimento dell'impresa (All.27). La ditta "██████████", subentrata alla ditta "██████████" per effetto dell'atto di compravendita sottoscritto con la società "██████████ ██████████", stipulato dal dottor Paolo Simonetti notaio in Cerignola (FG) del 29/12/2005 repertorio/raccolta 2636/1798 registrato a Cerignola(FG) il 30/12/2005 al n.2916/1T, trascritto a Foggia il 31/12/2005 ai nn.29863/19970, ha ripreso i lavori (precedentemente sospesi dalla ditta ██████████) portando a completamento le opere delle palazzine A/B e realizzando ex novo la palazzina C.

Per le tre palazzine sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

a) per le palazzine A/B:

- Concessione Edilizia n.21 del 19/05/1982 (All.22),
- DIA n.03 protocollo 1671 del 01/03/2006(All.23),
- DIA n.31protocollo 3958 del 17/06/2008(All.24),

b) per la palazzina C

- Permesso di Costruire n.13 del 07/08/2008 (All.25).

Gli elaborati progettuali prodotti dalla ditta "██████████" per il completamento delle opere dell'intero complesso edilizio (rif. PdiC n.13/2008) riportano in allegato le seguenti dichiarazioni (All.26):

- dichiarazione del 03/04/2006 sulla verifica dei parcheggi (art.41 sexies L.1150/1942 come modificata dalla L.122/1989);



RelazioneTecnica d'Ufficio-PeriziaImmobiliare

TribunaleordinariodiFoggia -ProceduraesecutivaimmobiliareR.G.Es.I.n.12/2023

- dichiarazione del 03/04/2006 sulla verifica sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche (L.13/1989 nonché regolamenti, norme e DM 36/1989);
- dichiarazione del 03/04/2006 sulla verifica della sicurezza degli impianti (L.46/1990);
- dichiarazione sulla verifica dell'uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e sviluppo fonti rinnovabili di energia (L.10/1991);
- dichiarazione del 03/04/2006 sulla verifica statica e sismica dell'edificio (DPR 380/2001, L.1086/1971, DM 11/03/1988, L. 64/1974, LR 13/2001, LR 27/1985);
- dichiarazione sulla verifica dello smaltimento dei rifiuti (DLgs 22/1997).

La ditta "██████████", intendendo destinare l'intero complesso edilizio (palazzine A/B/C) ad edilizia residenziale convenzionata, ha avanzato richiesta in data 23/06/2008 al Comune di sottoscrivere apposita Convenzione con richiesta di riduzione del contributo di costruzione.

Il Dirigente del Settore 4 (Urbanistica-Ecologia), recependo la richiesta della ditta, con Determinazione Gestionale n.15 del 14/05/2008 ha approvato lo schema di Convenzione (art.8 L.10/1977 - art.18 DPR 380/2001) in conformità alla Delibera CC n.185 del 16/01/1980.

La ditta, in sostituzione della Convenzione, ha prodotto l'Atto Unilaterale d'Obbligo del 08/07/2008 a rogito notaio Alba Mazzeo repertorio 51893/14971, registrato a Foggia il 08/07/2008 n.40741, trascritto a Foggia il 09/07/2008 ai nn.16681/11120, impegnandosi a realizzare le opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri concessori e ad applicare i



prezzi di vendita ed i canoni di locazione fissati nello schema di Convenzione approvato dal Comune.

La ditta, pertanto, ha dato attuazione all'intero complesso edilizio,realizzando prima le opere di completamento delle palazzine A/B (iniziate e non ultimate dalla ditta" [REDACTED] ") e poi quelle della palazzina C.

Agli atti comunali risulta che la ditta "[REDACTED]" con note del 23/06/2008 prot. 4122/2008 e prot.4123/2008 (All.28) ha comunicato al Comune l'avvenuta ultimazione dei lavori delle palazzine A/B ed ha richiesto il certificato di uso/agibilità per gli alloggi ed i boxes.

Questa comunicazione, quindi, interessa pienamente la palazzina B, ove insistono gli immobili oggetto di procedura.

Agli atti comunali non risulta presente alcun riscontro a detta comunicazione ed altresì alcuna certificazione/attestazione finale e propedeutica al rilascio del certificato di uso/agibilità per le palazzine A/B (certificato di collaudo delle strutture delle palazzine, certificato di prevenzione incendi per l'autorimessa, ecc..) ed alcun certificato attestante uso/agibilità per le palazzine A/B.

Lo stesso Comune non ha dato riscontro all'ultima nota inviata dal sottoscritto con pec del 13/11/2024 (All.19) con la quale si chiedeva copia della documentazione non risultata presente in atti comunali, sia la documentazione finale e propedeutica al rilascio del certificato di uso/agibilità, che lo stesso certificato di uso/agibilità.

Ciò fa ritenere che detta documentazione non risulta presente agli atti comunali e che il Comune potrebbe non aver rilasciato il certificato di



uso/agibilità per le palazzine A/B; pertanto, gli immobili (appartamento e box) oggetto della presente CTU, essendo ubicati nella palazzina B, potrebbero essere sprovvisti di certificato di uso/agibilità.

QUESITO N.11

Proceda l'esperto 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.

LOTTO UNICO

1. Immobile (appartamento ad uso abitativo).

Durante il sopralluogo effettuato non sono stati forniti al sottoscritto Attestati di Prestazione Energetica (APE), eventualmente redatti.

Il sottoscritto ha potuto riscontrare, nell'immobile ad uso abitativo, la presenza di:

- impianto di riscaldamento per la climatizzazione invernale dotato di caldaia ubicata all'esterno (balcone lato via Sandro Pertini) e radiatori in ghisa nei diversi ambienti;
- impianto di condizionamento per la climatizzazione estiva composto da una unità esterne (inverter) e split (a parete) ubicato nel vano soggiorno.



La documentazione fornita dal proprietario non è risultata sufficiente per consentire al sottoscritto la redazione dell'APE secondo la legge attualmente in vigore; infatti risulta priva dei relativi Libretti di impianto.

Dal punto di vista metodologico, infatti, con riferimento alla norma tecnica attualmente in vigore (UNI TS 11300), al certificatore è consentito determinare il rendimento di produzione stagionale mediante una delle opzioni di calcolo indicate, ovvero o mediante prospetti (Tabellare) o mediante calcolo analitico (per generatori certificati 92/42/CE o tenendo conto dei dati dichiarati dal costruttore o acquisiti in campo).

L'obbligo del certificatore è di acquisire una copia del libretto dal responsabile dell'impianto e di allegarla alla documentazione di sopralluogo.

La presenza del Libretto di impianto è rilevante ai fini della validità decennale dell'APE. Anche il nuovo catasto energetico Regionale (con depositi telematici obbligatori) non permette il deposito telematico dell'APE se non viene opportunamente segnalato all'interno del software un valido codice dell'impianto termico.

Dunque per redigere l'APE è necessaria dapprima la regolarizzazione del libretto degli impianti da parte del manutentore.

Il sottoscritto stima i costi per la dotazione del libretto secondo norma e per la successiva redazione dell'APE in **€.750,00** (importo già portato in detrazione al valore dell'immobile in risposta al quesito n.4).

2. Immobile (box auto).

Il presente quesito non trova applicazione per il bene in questione, in quanto destinato ad uso box.



QUESITO N.11 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 quantificare i costi occorrenti.

Gli immobili di cui al LOTTO UNICO risultano regolarmente accatastati.

Per gli aggiornamenti necessari da effettuarsi, in relazione alle difformità riscontrate, si rimanda al successivo quesito n.11b.

QUESITO N.11 b

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

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.

LOTTO UNICO

Le indagini catastali relative all'immobile ad uso abitativo (F.14 p.lla518 sub 42 - cat.A3) hanno evidenziato una discrepanza tra la planimetria catastale in atti e quanto riscontrato durante il sopralluogo. In particolare, le misure di altezza risultano difformi. Inoltre, dalla visura storica emerge un errore nel numero civico, riportando erroneamente '6' anziché il corretto '8'.



Le difformità planimetriche riscontrate riguardano principalmente l'errata rappresentazione delle superfici scoperte (balconi) nella planimetria catastale dell'immobile ad uso abitativo. Si precisa che lo stato dei luoghi corrisponde al progetto architettonico depositato presso il Comune. Pertanto, si ritiene opportuno procedere con la correzione, effettuando l'aggiornamento della planimetria presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

ATTIVITÀ TECNICHE E COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE PALAZZINE E DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

Le attività tecniche da porre in essere per la regolarizzazione delle palazzine A/B (ove insistono gli immobili, appartamento e box, oggetto della presente CTU), risultano essere:

- Atti tecnico-amministrativi (Relazione finale per le strutture in zona sismica; Certificato di Collaudo delle strutture in zona sismica) presso l'Amministrazione (Ufficio Sismica) della Provincia di Foggia;
- Atti tecnico-amministrativi (Relazione finale per la prevenzione incendi dell'autorimessa; Certificato di Prevenzione Incendi dell'autorimessa) presso il Comando dei VVF della Provincia di Foggia;
- Atti tecnico-amministrativi (Documentazione finale per il rilascio del Certificato di uso/agibilità; Certificato di uso/agibilità) presso il Comune di Stornara.

I costi da sostenere per le attività di cui sopra (elaborazione atti, istanza, oneri vari e diritti di segreteria, onorari tecnici oltre iva e cassa, ecc.) ammontano a circa €6.000,00. Detti costi ricadono in capo a tutti i proprietari degli immobili presenti nelle palazzine A/B, pertanto, la quota ricadente in capo



al singolo proprietario (quindi al proprietario degli immobili, appartamento e box, oggetto della presente CTU) può stimarsi cautelativamente in € 400,00. Le attività tecniche da porre in essere per la regolarizzazione dell'immobile ad uso abitativo oggetto della presente CTU, risultano essere:

- Atti tecnico-amministrativi (Documentazione finale per l'aggiornamento catastale – DOCFA- presso l'Agenzia del Territorio di Foggia).

I costi da sostenere per le attività di cui sopra (elaborazione atti, istanza, oneri varie diritti di segreteria, onorari tecnici oltre iva e cassa, ecc.) ammontano a circa € 500,00.

I costi complessivi da sostenere (€ 400,00 + € 500,00), pertanto, ammontano a circa € 900,00 (importo già portato in detrazione al valore dell'immobile in risposta al quesito n.4).

Per l'esperienza maturata negli anni riguardo a tipologie di interventi simili posso ritenere congruo l'importo sopra stimato.

N.B. SievidenziachecompeteagliEntiinteressati(quellisopraindicati)ogni determinazione in merito ad adempimenti/atti/costi e che, di conseguenza, questi potrebbero essere diversi da quelli stimati nella presente CTU.

L'acquirente degli immobili dovrà tenerne conto ed uniformarsi alle determinazioni di detti Enti, accollandosi i conseguenti rischi/oneri/costi.

Si rimanda a quanto riportato in risposta al quesito n.10, per maggiori informazioni.

QUESITO N.11 c

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:



c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.

Gli immobili, di cui alle palazzine A/B (ove insistono gli immobili oggetto della presente CTU), risultano costruiti successivamente al 01/09/1967, come rinveniente dai titoli abilitativi sopra richiamati in risposta al quesito n.10.

QUESITO N.11 d

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

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.

Si rimanda a quanto riportato in risposta al quesito n.10 en.11b.

QUESITO N.11 e

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

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.

Come sopra precisato, per la regolarizzazione delle difformità riscontrate si rendono necessarie le attività tecniche descritte in risposta al quesito n.11b.

Si rimanda a quanto riportato in risposta al quesito n.10, per maggiori informazioni.

All'interno del locale/box è presente un soppalco amovibile, ma non regolarizzato, che va rimosso. La sua rimozione non implica adempimenti di natura amministrativa ma comporta costi per la rimozione e lo smaltimento in discarica autorizzata; costi stimati indicativamente in complessivi **€.400,00**(importo già portato in detrazione al valore dell'immobile in risposta al quesito n.4).

QUESITON.11 f

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

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 ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei



rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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

Gli immobili urbani di cui ai Lotto unico non ricadono nelle condizioni di cui al presente quesito. Si rimanda, per approfondimenti, a quanto riportato in risposta ai quesiti precedenti.

QUESITO N.12

Proceda l'esperto 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'esperto 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.

Gli immobili non ricadono nelle condizioni di cui al presente quesito.

SPECCHIO RIEPILOGATIVO



LOTTO UNICO

(Immobile ad uso abitazione Cat.A/3 e ad uso Box auto Cat. C/6)

(Piena Proprietà)

- Descrizione;Confini;Dati catastali; intestatari

1. Immobile (appartamento ad uso abitazione), posto al piano terzo di un edificio condominiale (*composto da piano interrato ad uso boxes/depositi e cinque piani fuori terra ad uso abitazioni*) sito in Stornara, con accesso diretto dalla via Sandro Pertini n.8 (catastalmente via Sandro Pertini n.6), scala B, ricevente accesso dalla porta a destra salendo le scale (a sinistra uscendo dall'ascensore), composto da ingresso-soggiorno, tre vani ed accessori, quali cucina, due bagni, disimpegno e ripostiglio; completano l'appartamento n.2 balconi in affaccio ad est su via Sandro Pertini e ad ovest su corte privata.

Immobile oggetto di pignoramento – confini

Partendo da sud e proseguendo in senso orario, l'immobile confina con vano scala condominiale (BCNC foglio 14 p.lla 518 sub 3), con proprietà di terzi (foglio 14 p.lla 518 sub 43), affaccio su corte privata, con proprietà di terzi (foglio 14 p.lla 518 sub 34), via Sandro Pertini, salvo altri.

Immobile oggetto di pignoramento – dati catastali e intestatari

Catastalmente individuato nel NCEU del Comune di Stornara al foglio 14 p.lla518sub.42, ViaSandroPertinin.6,piano3,scalaB,cat.A/3,consistenza vani 6.5, superficie catastale totale mq.123, totale escluse aree scoperte mq.116, rendita € 419,62.



Intestato per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni al signor [REDACTED] nato a Cerignola il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]).

2. Immobile (box auto), posto al piano interrato di un edificio condominiale (*composto da piano interrato ad uso boxes/depositi e cinque piani fuori terra ad uso abitazioni*) sito in Stornara, con accesso diretto dalla rampa condominiale ubicata in via Sandro Pertini n.4. Composto da un unico ambiente sormontato in parte da area soppalcata amovibile.

Immobile oggetto di pignoramento – confini

Partendo da ovest e proseguendo in senso orario, l'immobile confina con corsia di manovra condominiale (BCNC foglio 14 p.lla 518 sub 1), con vano scala condominiale (BCNC foglio 14 p.lla 518 sub 3), terrapieno, proprietà di terzi (foglio 14 p.lla 518 sub 20), salvo altri.

Immobile oggetto di pignoramento – dati catastali e intestatari

Catastalmente individuato nel NCEU del Comune di Stornara al foglio 14 p.lla 518 sub.21, Via Sandro Pertini n.4, piano S1, cat. C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie catastale totale 22 mq, Rendita Euro 59,65.

Intestato per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni al signor [REDACTED] nato a Cerignola il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]).

PREZZOBASE“LOTTOUNICO”(appartamento+box):€ 93.300,00

- Atto di provenienza (rif. quesiton. 1bis).

Le unità immobiliari sono pervenute al sig. [REDACTED], nato a Cerignola il 14/03/1971, per i diritti di 1/1 di proprietà dalla società [REDACTED]



██████████ sede in Cerignola (██████████), con l'atto di compravendita del Notaio Alba Mazzeo, del 06/02/2009 rep. 52555/15367, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 09/02/2009 ai nn.3359/2478.

- Iscrizioni e trascrizioni(elenco quesito n.1bis).
- Immobili non locato a terzi.
- Regolarità urbanistica/edilizia(rif. quesito n.10).
- A.P.E. da redigere (rif. quesito n.11).
- Difformità catastale ed edilizia(rif. quesito n.11b).
- Assenza di Abitabilità e/o agibilità (rif. quesito n.10esuccessivi).

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.39 pagine dattiloscritte e degli allegati di seguito specificati, di aver svolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Allegati:

All.1Inquadramentoterritoriale(abitazione e box)

All.2Visura catastale storica abitazione

All.3Visuracatastalestorica box-auto

All.4Planimetria catastale abitazione

All.5Planimetria catastale box-auto

All.6Elaboratoplanimetrico,elenco immob. NCEU Stornara F.14p.lla518

All.7Estratto di mappa catastale Stornara F.14 p.lla 518



- All.8 Planimetria stato dei luoghi abitazione
- All.9 Planimetria stato dei luoghi box-auto
- All.10 Documentazione fotografica abitazione +box-auto
- All.11 Comunicazione sopralluogo e operazioni peritalidel 18/06/2024
- All.12 Comunicazione sopralluogo e operazioni peritalidel 04/07/2024
- All.13 Comunicazione di accesso del Custode nominato
- All.14 Istanza accesso atti tecnico-amministrativi Comune di Stornara
- All.15 Istanza accesso atti matrimonio e/o stato civile Comune di Stornara
- All.16 Certificato di residenza del debitore (servizio ANPR)
- All.17 Estratto dell'atto di matrimonio riscontrato dal Comune di Stornara
- All.18 Riscontro accesso atti tecnico-amministrativi Comune di Stornara
- All.19 Istanza richiesta di chiarimenti Comune di Stornara
- All.20 Nota di trascrizione atto di provenienza
- All.21 Verbale di sopralluogo e inizio operazioni peritali
- All.22 Concessione Edilizia n.21 del 19/05/1982
- All.23 DIA n.03 protocollo 1671 del 01/03/2006
- All.24 DIA n.31 protocollo 3958 del 17/06/2008
- All.25 Permesso di Costruire n.13 del 07/08/2008
- All.26 Dichiarazioni allegate al P.diC. n.13 del 07/08/2008
- All.27 Attestazione del Sindaco del 19/10/1992
- All.28 Comunicazione ultimazione lavori e richiesta di agibilità

Foggia, 30/12/2024

IIC.T.U.

ing. Lucio Surgo

