



# TRIBUNALE DI FOGGIA

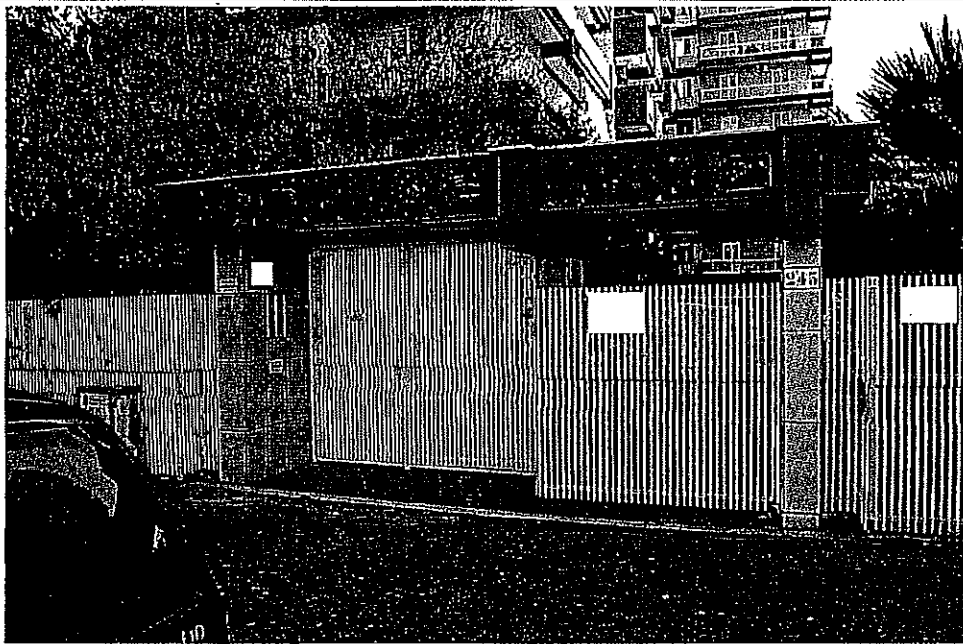
Sezione espropriazioni immobiliari  
Giudice dell'Esecuzione dott. Francesco Murgo

Procedimento nr. 147/2011 del Registro Generale delle Esecuzioni

Promosso da: [REDACTED]

Contro: Sig. [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Beni pignorati in Foggia (Fg): unità abitativa e box auto  
alla Via L. Pinto n.243 sc."B" - piano "R" int. 1 e interrato int. 16

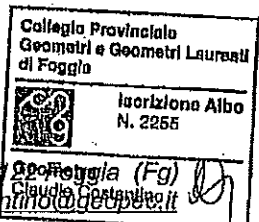


## INDICE

PREMESSA	pag. 02
QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE	pag. 02
SOPRALLUOGO	pag. 04
RISPOSTA AI QUESITI	pag. 04
ALTRE INFORMAZIONI	pag. 10
ALLEGATI	pag. 11

Pagina nr. 1 / 11

Consulente Tecnico di Ufficio: geom. Claudio Costantino - Via Antonio Gramsci 65/D - 71100 Foggia (Fg)  
Tel 348.5144204 Fax 178.6042369. e-mail: [claudiocostantino@tiscali.it](mailto:claudiocostantino@tiscali.it) pec: [claudio.costantino@pec.it](mailto:claudio.costantino@pec.it)



## 1. PREMESSA

Il sottoscritto geom. Claudio Costantino, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Foggia al nr. 2255, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia e accreditato alla certificazione energetica degli edifici della Regione Puglia, con studio in Foggia alla Via Gramsci 65/d, nell'udienza del 24.10.2013 innanzi al Giudice dell'Esecuzione Immobiliare – Sez. Civile Espropriazioni, riceveva l'incarico di Tecnico esperto nel procedimento indicato in epigrafe. Il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

## 2. QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Il mandato conferito all'esperto delegava :

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

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

2. *all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

3. *alla sommaria descrizione dei beni anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;*

4. *alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto della esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici.*

*In caso di pignoramento di un bene indiviso, l'esperto dovrà verificare se la quota spettante all'esecutato possa essere comodamente separata in natura, accertando altresì la riduzione dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.*

*Dovranno essere esclusi dalla valutazione gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento del Giudice dell'esecuzione;*

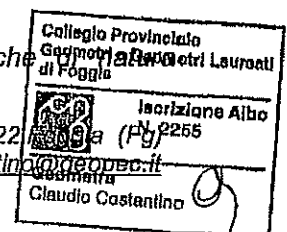
5. *alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*

6. *alla individuazione dello stato di possesso dei beni, 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;*

7. *all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche*

Pagina nr. 2 / 11

Consulente Tecnico di Ufficio: geom. Claudio Costantino - Via Antonio Gramsci 65/D - 71122 Foggia (FG)  
Tel 348.5144204 Fax 178.6042369 e-mail: [claudiocostantino@tiscali.it](mailto:claudiocostantino@tiscali.it) pec: [claudio.costantino@geopec.it](mailto:claudio.costantino@geopec.it)



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;

- 8) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) 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;
- 10) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi di un tecnico certificatore, della sussistenza della certificazione 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:

- o a) accertare se essi risultano regolarmente accatastati e in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;
- o b) accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- o c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere, 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 aumento dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
- o d) 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;

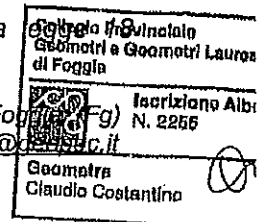
Per gli **immobili ad uso industriale**, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento;

Per i **terreni**, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di determinazione edificatoria;

10bis) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 - quater della

Pagina nr. 3 / 11

Consulente Tecnico di Ufficio: geom. Claudio Costantino - Via Antonio Gramsci 65/D - 71122 Foggia  
Tel 348.5144204 Fax 178.6042369 e-mail: [claudiocostantino@tiscali.it](mailto:claudiocostantino@tiscali.it) pec: [claudio.costantino@geosud.it](mailto:claudio.costantino@geosud.it)



dicembre 2000, 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'esecuzione ha la possibilità di fornire apposita istanza all'Istituto per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro Istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Il Giudice dell'Esecuzione assegnava il termine di 120 giorni per il deposito dell'elaborato peritale.

### 3. SOPRALLUOGO

Allo scopo di raccogliere le necessarie informazioni per poter rispondere ai quesiti formulati, si invitavano le parti a mezzo di pec e/o lettera Raccomandata a/r. Alla data del sopralluogo, fissato per il giorno 10.12.2013 alle ore 10.00, era presente l'avente possesso dell'immobile che, letto il mandato ricevuto dall'esperto, autorizzava l'accesso ai luoghi. Tuttavia, per sopraggiunti impedimenti familiari da parte di quest'ultimo, le operazioni peritali venivano differite di 24 ore. Il giorno seguente, come stabilito, le operazioni peritali si svolgevano regolarmente e si concludevano con la firma del verbale allegato alla presente relazione .

### 4. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

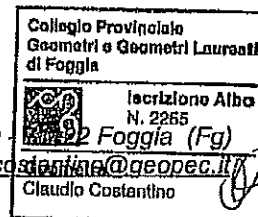
In esecuzione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto riteneva la documentazione presente nel fascicolo completa e conforme a quanto previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.

### VICENDE TRASLATIVE DEI BENI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO

Sulla base della documentazione presente in atti ovvero del certificato notarile a firma del dott. [REDACTED] notaio iscritto al collegio di Bari, si apprende che l'immobile oggetto di espropriazione, censito al N.C.E.U. in Comune di Foggia (Fg), è pervenuto in piena proprietà alla parte eseguita per mezzo di atto pubblico di compravendita del 10.12.2002, Notaio rogante dott. [REDACTED] trascritto a Foggia il 12.12.2002 ai nn. 27026/19905. In precedenza e da prima del ventennio, risultava in proprietà del sig. (\*) [REDACTED] nato il [REDACTED] e sig.ra (\*) [REDACTED] nata il [REDACTED] in virtù di atto pubblico di compravendita a rogito della dott.ssa [REDACTED] notaio in Accadia, in data 18.07.1988, trascritto a Foggia il 05.08.1988 ai nn. 14162/242975.

Pagina nr. 4 / 11

Consulente Tecnico di Ufficio: geom. Claudio Costantino - Via Antonio Gramsci 65/D -  
Tel 348.5144204 Fax 178.6042369 e-mail: [claudiocostantino@tiscali.it](mailto:claudiocostantino@tiscali.it) pec: [claudio.costantino@geopec.it](mailto:claudio.costantino@geopec.it)



## IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni pignorati, di proprietà esclusiva dell'esecutato, sono composti da una unità abitativa e box auto di pertinenza identificati nel N.C.E.U. in Comune di Foggia (Fg) come di seguito :

N.C.E.U. In Comune di Foggia (Fg)										
Fcglio	Part.	Sub.	Piano	Int.	z.c.	Cat.	classe	Vani/ Cons	Rendita €	Note
92	1023	28 146 147	R	1	1	A/3	5	8v	1053,57	Abitazione in Via L.Pinto n. 243, Sc."B" in Foggia (1ª porta dx ascensore)
92	1023	90	S1	16	1	C/6	3	19mq	123,64	Box auto di pertinenza in Via L. Pinto in Foggia (Fg)

## DESCRIZIONE DEI BENI E CONFINI

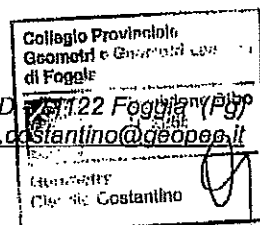
L'immobile fa parte di un complesso residenziale composto da 3 scale (A-B-C) ultimato il 15.12.1977, lotto B/1 in ditta ██████████ E' posto in una zona semi periferica in un contesto sufficientemente urbanizzato e munita di sufficienti aree adibite a parcheggio. L'immobile rimane nei pressi di scuole, uffici, attività commerciali, ospedali riuniti e facoltà universitarie.

L'edificio, in cui rimane l'immobile, ha struttura portante in cemento armato con solai presumibilmente in latero-cemento, finiture esterne in piastrelle, mattoni a faccia vista e finiture a base di rivestimenti plastici verniciati. Gli infissi e le tapparelle sono in legno e/o metallo, i balconi sono in parte aggettanti con parapetto in elementi di c.a. e ferro smaltato. L'edificio è decoroso e fa parte di un complesso edilizio inserito in una area a verde condominiale, dotato di ascensore e composto da 9 livelli fuori terra oltre interrato aventi altezza netta media interna di circa 3,00mt. Lo stabile è regolarmente allacciato alla rete dei sotto servizi cittadini e appare in uno stato di manutenzione non completamente sufficiente dato che i prospetti hanno bisogno di alcuni interventi di manutenzione straordinaria.

**L'unità abitativa:** riceve accesso dal cancello posto al civico n. 243 di Via L.Pinto e dall'androne condominiale della scala "B", piano "R", 1ª porta a destra uscendo dal vano ascensore. Affaccia su cortili di pertinenza e aree condominiali, ha ragguardevole altezza netta media interna pari a circa 3,5 mt, composta attualmente da ingresso, disimpegno, salone doppio, vano ripostiglio, cucina, due bagni, tre camere oltre a 2 ampi terrazzi, uno dei quali in parte arredato a verde e carrabile, utile al parcheggio di autoveicoli, come si evince anche dalle planimetrie e dall'allegato fotografico. L'immobile non è completamente conforme alla planimetria, risultando demoliti due tramezzi divisorii.

Pagina nr. 5 / 11

Consulente Tecnico di Ufficio: geom. Claudio Costantino - Via Antonio Gramsci 65/D - 71122 Foggia (Fg)  
Tel 348.5144204 Fax 178.6042369 e-mail: [claudiocostantino@tiscali.it](mailto:claudiocostantino@tiscali.it) pec: [claudio.costantino@geopee.it](mailto:claudio.costantino@geopee.it)



L'immobile è stato evidentemente rifinito con materiali di pregio. La pavimentazione è per la gran parte in elementi lapidei di grande dimensione con posa a "macchia aperta" con abbinato battiscopa, porte interne artigianali laccate di colore bianco, elementi decorativi angolari in gesso e/o polistirolo, serie di illuminotecnica Ticino della serie "Axolute", tapparelle elettriche, infissi e cassonetti in legno con vetrocamera, finiture murali in stucco di colore medio, portoncino di ingresso rinforzato. Impianti tecnologici apparentemente in ordine e presumibilmente non completamente conformi alle normative vigenti. L'immobile è anche dotato di doppi infissi e/o cancelli di protezione in ferro.

Come si evince anche dagli allegati fotografici, l'abitazione è dotata di sufficiente luminosità, attualmente in condizioni generali buone. La cucina è rivestita parzialmente con piastrelle di colore medio, tipo mosaico, fino all'altezza di circa 1,80mt ed è pavimentata con piastrelle tipo "gress" di colore chiaro 40x40cm circa. I bagni sono due, il primo è rivestito fino all'altezza di circa 3,00mt con piastrelle tipo "gress" ed elementi lapidei di colore medio, i sanitari sono del tipo con fissaggio a pavimento con vaschetta di scarico esterna, vano doccia angolare con box in cristallo e doppio lavabo costituito da un piano in marmo con vaschette ancorate al di sotto. Il secondo bagno è rivestito fino all'altezza di circa 3,00mt con piastrelle tipo "gress" di colore medio, i sanitari sono del tipo con fissaggio a pavimento con vaschetta di scarico esterna, vasca da bagno in acrilico e lavabo .

L'immobile è dotato di impianto autonomo di produzione di acqua calda sanitaria e di riscaldamento con collettore di distribuzione alla massa radiante per mezzo di caldaia murale a gas metano posta all'esterno. Di detta caldaia non è stato reperito il relativo libretto e pertanto non si è in grado di stabilire se sia munita dell'allegato "G" previsto dalle normative vigenti e in ordine con le manutenzioni periodiche. Gli impianti idrico ed elettrico appaiono momentaneamente in ordine, anche se non completamente rispondenti alle norme vigenti. Si segnala la presenza di alcune macchie sui soffitti e/o alle pareti degli ambienti, derivanti presumibilmente da infiltrazione e/o da formazione di condensa di acqua. Vi è inoltre una lesione posta sul tramezzo al confine tra la sala e l'unità immobiliare adiacente, probabilmente dovuta a lavori di ristrutturazione in corso o avvenuti in quest'ultima.

La superficie utile netta dell'immobile, rilevata e/o stimata sulla base degli elaborati planimetrici, ammonta a circa 135,00mq oltre a due terrazzi di pertinenza esclusiva, uno dei quali parzialmente arredato a verde e carrabile ovvero utile per parcheggiarvi mezzi per complessivi 190,00 mq.

L'unità abitativa confina con vano scale, ascensore, interno 2 (sc. "A") e spazi condominiali, salvo ulteriori confini. La superficie commerciale dell'unità abitativa è ragguagliata nello schema seguente.

Pagina nr. 6 / 11

Consulente Tecnico di Ufficio: geom. Claudio Costantino - Via Antonio Gramsci 65/D - Foggia (FG)  
Tel 348.5144204 Fax 178.6042369 e-mail: [claudiocostantino@tiscali.it](mailto:claudiocostantino@tiscali.it) pec: [claudio.costantino@geopoc.it](mailto:claudio.costantino@geopoc.it)



**Consistenza dell'unità Abitativa**  
in Via L.Pinto n. 243 - Foggia Sc."B" - interno 1 (1ª porta dx ascensore)

La superficie dell'immobile è computata/raggiagliata a quella della superficie principale di riferimento utilizzando coefficienti di omogeneizzazione per la determinazione delle superfici accessorie (cantine, depositi, box, soffitte, ecc.) e per quelle di ornamento (balconi, verande, giardini esclusivi, ecc.) tenendo conto del contesto in cui ricade l'immobile, del rapporto tra superfici e delle ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche che lo caratterizzano (D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 - norma UNI 10750) e degli usi locali.

TIPOLOGIA	METRI QUADRI	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA A QUELLA PRINCIPALE
SUPERFICIE LORDA APPARTAMENTO	149,00	100,00%	MQ. 149,00
TERRAZZI / AREA CARRABILE	190,00	25,00%	MQ. 47,50
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Mq.196,50 (Centonovantasei/50)</b>		

**locale Box-Auto:** contraddistinto dall'interno 16, è posto al primo interrato cui si accede sia attraverso l'androne condominiale, per i pedoni, che dalla via Martiri di via Fani, di fianco ad una tabaccheria, per giungere fino alla rampa di accesso. Dalla stessa via si accede anche all'area carrabile di pertinenza dell'appartamento. Il locale box confina con la corsia di manovra, terrapieno, interni 15 e 17, salvo altri. Dotato di serranda di accesso in metallo zincato 6-8/10, un punto luce, pavimento in marmette di cemento e idropittura bianca alle pareti e soffitto. L'altezza retta interna è di circa 3,50 mt. Lo stato generale del locale box auto è da ritenersi sufficiente. La superficie commerciale del Box-auto rilevata è raggiagliata nello schema seguente:

<b>Consistenza Box Auto interno 16</b>			
La superficie dell'immobile è computata/raggiagliata a quella della superficie principale di riferimento utilizzando coefficienti di omogeneizzazione per la determinazione delle superfici accessorie (cantine, depositi, box, soffitte, ecc.) e per quelle di ornamento (balconi, verande, giardini esclusivi, ecc.) tenendo conto del contesto in cui ricade l'immobile, del rapporto tra superfici e delle ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche che lo caratterizzano (D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 - norma UNI 10750).			
TIPOLOGIA	METRI QUADRI	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA A QUELLA PRINCIPALE
SUPERFICIE LORDA BOX AUTO INTERNO 16	19	100,00%	MQ. 19,00
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>MQ. 19,00 (DICIANNOVE/00)</b>		

**STIMA DEI BENI**

Criterio di stima:

- La stima del bene parte dalla determinazione del valore di mercato adeguatamente corretto. Per valore di mercato di un immobile si intende il suo controvalore in denaro in un mercato libero, dove la domanda e l'offerta si incontrano consapevolmente.

Il criterio di stima da prediligersi in presenza di:

Pagina nr. 7 / 11

Consulente Tecnico di Ufficio: geom. Claudio Costantino - Via Antonio Gramsci 65/D - 71122 Foggia (Fg)  
Tel 348.5144204 Fax 178.6042369 e-mail: [claudiocostantino@tiscali.it](mailto:claudiocostantino@tiscali.it) pec: [claudio.costantino@pec.it](mailto:claudio.costantino@pec.it)



- un mercato con un numero congruo di transazioni di compravendita, avvenute nel recente passato, relative ad immobili con caratteristiche comparabili a quelli oggetto di stima;
- dati di compravendita tali da permettere la formazione di una scala dei prezzi espressa in funzione di parametri predefiniti in cui è possibile l'inserimento del bene oggetto di stima;

È il metodo **comparativo diretto**.

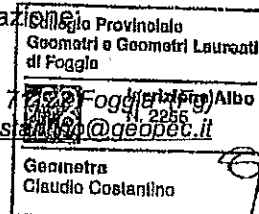
L'applicazione del metodo comparativo diretto presuppone il reperimento di dati storici di confronto, relativo a transazioni di compravendita di beni assimilabili a quelli oggetto di stima.

#### **Fonti di informazione:**

- L'Agenzia del Territorio, tra le sue attività, raccoglie e cataloga, in una banca dati di ampie dimensioni, dati storici di compravendita suddivisi per un sufficiente livello di parametri e li pubblica semestralmente anche tramite web. Tali dati sono suddivisi per ubicazione, destinazione d'uso e stato di conservazione del bene;
- agenzie immobiliari attive nella zona;

Pertanto, considerato che:

- vi sono altri immobili assimilabili posti in vendita e/o compravenduti nella zona;
- sono state effettuate indagini presso agenzie immobiliari;
- sono stati consultati i dati forniti dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che nell'area in cui rimangono gli immobili oggetto di stima, individua prezzi per mq commerciale, riferito alla tipologia più frequente per la zona, compresi tra € 1.400,00 // € 1.650,00 per le unità abitative;
- l'immobile in oggetto ha caratteristiche intrinseche superiori alla norma ovvero finiture interne e altezza superiori alla media;
- lo stato complessivo del bene è da considerarsi sufficiente;
- l'ubicazione dell'immobile è confortata da opere di urbanizzazione primaria e secondaria (nell'ambito della tipologia e del contesto urbano);
- gli impianti tecnologici esistenti, al momento, si considerano in condizioni sufficienti ma non rispondenti alle vigenti normative;
- vi è sufficiente richiesta di immobili simili;
- la zona in cui il fabbricato è collocato è dotata di congrue aree adibite a parcheggio;
- il fabbricato ha vetustà di circa 37 anni e finiture signorili;
- l'immobile ha destinazione d'uso conforme a quella catastale;
- sono necessari alcuni lavori per ripristinare l'immobile ovvero per allineare la planimetria allo stato di fatto con una spesa che viene forfettariamente computata in € 4.525,00;
- l'attuale fase del mercato immobiliare è da considerarsi ancora in lieve contrazione.





si rispetta il criterio di stima comparativa diretta, avente alla base il prezzo di mercato per mq, adeguatamente corretto, di immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili a quelli oggetto di stima, come indicato nelle tabelle seguenti.

STIMA DEI BENI		
<b>Unità abitativa, cat. A/3 sita in Via L.Pinto n. 243 - Foggia Scala "B" - interno 1 (1ª porta dx ascensore)</b>		
Superficie commerciale MQ196,50	Prezzo stimato per metro quadro € 1.850,00	Valore di mercato € 363.525,00 spese tecniche di adeguamento - € 4.525,00 <b>Valore di mercato corretto € 359.000,00</b> (Eurotrecentocinquantanovemila/00)

<b>Box auto cat. C/6 in Via L.Pinto n. 243 (con accesso dalla via M. di via Fani) - Foggia Piano interrato - interno 16</b>		
Superficie commerciale MQ19,00	Prezzo stimato per metro quadro € 1.600,00	Valore di mercato € 30.400,00 (Eurotrentamila/00)

#### INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Sulla base della tipologia dei beni e delle richieste tipiche del mercato locale si ritiene congruo individuare un unico lotto di vendita.

<<<< LOTTO UNICO >>>>										
<b>Unità abitativa cat. A/3, al piano "R" della scala "B" e box auto cat. C/6 di pertinenza posto al piano interrato rispettivamente della superficie commerciale di mq 196,50 e mq 19,00 facenti parte di un complesso edilizio composto da 3 scale con area comune condominiale in Foggia (Fg) alla via Luigi Pinto n. 243</b>										
<b>Identificati al N.C.E.U. in Comune di Foggia (Fg)</b>										
Foglio	Part.	Sub.	Piano	Int.	z.c.	Cat.	classe	Vani/ Cons	Rendita €	Confini e Note
92	1023	28 146 147	R	1	1	A/3	5	8v	1053,57	L'abitazione confina con vano scale, ascensore, interno 2 (sc."A") e spazi condominiali, salvo altri
92	1023	90	S1	16	1	C/6	3	19mq	123,64	Il box confina con la corsia di manovra, terrapieno, interni 15 e 17, salvo altri
<b>PREZZO BASE DEL LOTTO 01</b>					<b>€ 389.400,00</b> <b>Eurotrecentottantanovemilaquattrocento/00</b>					

## STATO DI POSSESSO DEI BENI

Le indagini effettuate presso:

- l'Agenzia delle Entrate;
- l'esecutato;

non hanno dato sufficienti certezze dal momento che l'Agenzia delle Entrate, a tutt'oggi, non ha evaso la richiesta protocollata il 15.01.14, e allegata alla presente. Ad ogni modo, secondo quanto dichiarato a verbale, l'immobile è nel possesso del fratello della parte eseguita, (\*) sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], e del suo nucleo familiare in virtù di accordi che non dovrebbero risultare registrati.

### FORMALITA', VINCOLI OD ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

I vincoli opponibili all'acquirente sono prettamente quelli derivanti dagli atti di provenienza (allegati), eventuali regolamenti di condominio, atti di convenzione oltre agli oneri condominiali relativi all'esercizio corrente e a quello precedente all'acquisto dei beni. L'amministratore dello stabile, attraverso il legale costituito, ha comunicato che vi sono tre procedimenti civili in corso R.G. 1668/2009, 1558 e 2426 del 2013 oltre agli interventi nella procedura esecutiva in oggetto. Inoltre ha consegnato due verbali di assemblea (Allegati) rispettivamente del 23.06.08 e 05.07.2009 con i quali sono stati deliberati alcuni lavori di manutenzione straordinaria e il regolamento di condominio (Allegato).

Il potenziale acquirente verificherà, ove lo ritenga utile, l'eventuale maturazione di lavori di manutenzione straordinaria e/o consuntivi scoperti nel periodo opponibile allo stesso e valuterà adeguatamente la documentazione allegata.

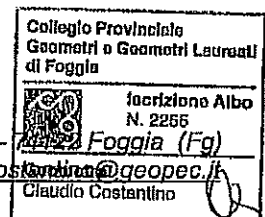
### FORMALITA', VINCOLI OD ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Secondo quanto riportato negli atti del fascicolo, alla data delle visure, gravano sugli immobili in oggetto le seguenti formalità a carico della parte eseguita :

- iscrizione ipotecaria del 12.12.2002 reg. gen. 27027 Reg. part. 4042, ipoteca a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], partita iva nr. [REDACTED], per capitale pari a € (non indicato) conseguente a contratto di mutuo a rogito del dott. M. [REDACTED] notaio in Foggia, stipulato in data 10.12.2002;
- trascrizione contro del 06.04.2011 reg. gen. 8051 Reg. part. 5258, verbale di pignoramento Immobiliare del Tribunale di Foggia del 03.02.2011 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] P.I. [REDACTED]

Pagina nr. 10 / 11

Consulente Tecnico di Ufficio: geom. Claudio Costantino - Via Antonio Gramsci 65/D - 71122 Foggia (Fg)  
Tel 348.5144204 Fax 178.6042369 e-mail: [claudiocostantino@tiscali.it](mailto:claudiocostantino@tiscali.it) pec: [claudio.costantino@geopec.it](mailto:claudio.costantino@geopec.it)



## REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Secondo quanto presente negli archivi degli uffici tecnici preposti del comune di Foggia, l'immobile fa parte di uno stabile edificato in virtù della licenza edilizia n. 176 del 20.10.1976, i lavori ebbero inizio in pari data, verbale di ultimazione lavori del 15.12.1977, certificato di inizio e ultimazione lavori del 20.12.1978, allegati alla presente. Non è stato reperito alcun certificato di agibilità, abitabilità o licenza d'uso.

## ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

I dati elaborati sulla base delle norme tecniche UNI TS-11300 hanno messo in evidenza che l'unità abitativa oggetto di stima appartiene alla Classe energetica " G" con un indice di prestazione globale pari a: IPE 292,4 kW/mq anno.

## SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART.1-QUATER DELLA LEGGE NR.199 DEL 18.12.2008 (I.A.C.P.)

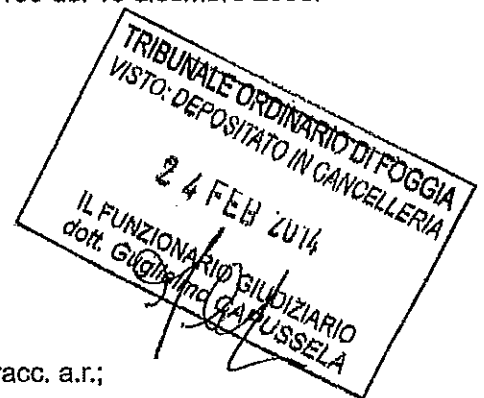
Gli Immobili oggetto di stima non sono di proprietà di Istituti Autonomi Case Popolari e pertanto non sussistono le condizioni di cui all'Art. 1-Quater della legge nr. 199 del 18 dicembre 2008.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI

- Udenza fissata per il giorno 08.04.2014 ;

### 6. ALLEGATI

1. Planimetrie Catastali;
2. Foto;
3. Note di convocazione delle Parti con ricevuta, via pec e/o racc. a.r.;
4. Nota inviata all'Ufficio Urbanistica del Comune di Foggia;
5. Nota inviata all'amministratore dello stabile e nota di riscontro;
6. Nota inviata all'agenzia delle Entrate e relativa ricevuta;
7. Copia del certificato di inizio e ultimazione lavori;
8. Copia del regolamento di condominio;
9. Copia di due delibere di assemblea del 23.06.08 e 05.07.2009;
10. Attestazione di Prestazione Energetica;
11. Verbale di sopralluogo;
12. Agenzia del territorio: valori OMI.

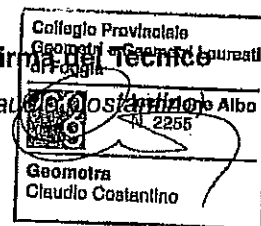


Luogo e data

Foggia 21/02/14

Timbro e Firma del Tecnico

(geom. Claudio Costantino)



Pagina nr. 11 / 11

Consulente Tecnico di Ufficio: geom. Claudio Costantino - Via Antonio Gramsci 65/D - 71122 Foggia (Fg)  
Tel 348.5144204 Fax 178.6042369 e-mail: [claudiocostantino@tiscali.it](mailto:claudiocostantino@tiscali.it) pec: [claudio.costantino@geopec.it](mailto:claudio.costantino@geopec.it)