

STUDIO TECNICO

dott. Massimo D'Arcangelo
ARCHITETTO

FOGGIA Piazza C. Battisti, 27
Tel./fax 0881/727439
email: max.darcangelo@virgilio.it
pec: archmassimodarcangelo@pec.it

TRIBUNALE DI FOGGIA

III Sezione Civile

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

R.G.ES. n. 239/2020

promossa da:

contro

Giudice per le Esecuzioni

dott.ssa Valentina PATTI



INDICE GENERALE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO	Pag. 3
1. <i>PREMESSA E QUESITI</i>	Pag. 5
2. <i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI</i>	Pag. 5
3. <i>RISPOSTA AI QUESITI</i>	Pag. 5
LOTTO UNICO	
<i>RISPOSTA AL QUESITO 1</i>	Pag. 5
<i>RISPOSTA AL QUESITO 1 bis</i>	Pag. 5
<i>RISPOSTA AL QUESITO 1 ter</i>	Pag. 6
<i>RISPOSTA AL QUESITO 1 quater</i>	Pag. 6
<i>RISPOSTA AL QUESITO 1 quinquies</i>	Pag. 6
<i>RISPOSTA AL QUESITO 2</i>	Pag. 7
<i>RISPOSTA AL QUESITO 2 bis</i>	Pag. 7
<i>RISPOSTA AL QUESITO 3</i>	Pag. 7
<i>RISPOSTA AL QUESITO 4</i>	Pag. 8
<i>RISPOSTA AL QUESITO 4 bis</i>	Pag. 8
<i>RISPOSTA AL QUESITO 5</i>	Pag. 8
<i>RISPOSTA AL QUESITO 6</i>	Pag. 9
<i>RISPOSTA AL QUESITO 7</i>	Pag. 10
<i>RISPOSTA AL QUESITO 8</i>	Pag. 10
<i>RISPOSTA AL QUESITO 9</i>	Pag. 10
<i>RISPOSTA AL QUESITO 10</i>	Pag. 10
<i>RISPOSTA AL QUESITO 11</i>	Pag. 10
<i>RISPOSTA AL QUESITO 12</i>	Pag. 10
SPECCHIO RIEPILOGATIVO	Pag. 10



TRIBUNALE DI FOGGIA III Sezione Civile
Ufficio Espropriazioni Immobiliari
R.g.Es. n.°239/2020
promossa da:
contro:
Giudice per le Esecuzioni Dott.ssa Valentina Patti

PREMESSA

In data 15 dicembre 2021 il sottoscritto Arch. Massimo D'Arcangelo, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Foggia al n.° 412 e con studio tecnico in Foggia alla Piazza Cesare Battisti 27, prestava il giuramento di rito per la nomina a c.t.u., dinanzi il Giudice per l'esecuzione Dott.ssa Valentina Patti. Il Giudice concedeva il termine per il deposito telematico dell'elaborato peritale sino al 15 marzo 2022 e poneva al c.t.u. 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).**
- 1 bis - alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi, dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.**
- 1 ter - alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto 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 data di trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.**
- 1 quater - alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E. in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali.**
- 1 quinquies - alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio, evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.**
- 2 all'identificazione dei beni, comprensiva di confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.**
- 2 bis - alla esatta individuazione dei fabbricati oggetto del 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 da elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i.**
- 3 alla analitica descrizione dei beni, 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 degli impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.**
- 4 alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante il 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 giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi.

- 4 bis - alla specificazione, in forma tabellare delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del manuale della Banca Dati OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile.
- 5 alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola
- 6 alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base
- 7 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 precedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni
- 8 all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiali, 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 limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità della trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima
- 9 all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente
- 10 alla verifica della regolarità urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq. anche se pertinenza di fabbricati
- 11 alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con osservazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria; in particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:
 - a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico e quantificandone ad indicarne 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 1/9/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi di licenza o concessione edilizia, permesso di costruire od altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione edilizia 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 di 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

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567, comma 2 e l'acquisizione della documentazione catastale aggiornata e di accesso agli atti per l'accertamento dei titoli concessori ed abilitativi ed altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, il tutto allegato all'elaborato peritale, il sottoscritto perito, con invito a mezzo racc. A/R, (allegato n.° 1) comunicava al debitore esecutato ed a mezzo pec al legale del creditore procedente, di aver fissato per il giorno 3 febbraio 2022 alle ore 10,00 la data del sopralluogo dell'immobile pignorato al fine di iniziare le operazioni peritali. Nella data ed all'ora prestabilita, il c.t.u. era presente in Serracapriola (Fg), al Corso Garibaldi, civico 32, e gli veniva concesso il regolare accesso nell'appartamento posto al primo piano, consentito dal Sig. _____, che si qualificava come marito della esecutata _____. Venivano eseguite tutte le operazioni di rito, consistenti nel rilievo planimetrico del bene, la verifica della conformità riportata nella planimetria catastale, gli appunti atti a rilevare le caratteristiche del bene oltre a varie riprese fotografiche. Il sopralluogo si concludeva alle ore 11,45 con la redazione del verbale di sopralluogo (allegato n.° 2).

RISPOSTA AI QUESITI POSTI AL C.T.U. DAL GIUDICE DELLE ESECUZIONI

LOTTO UNICO

QUESITO 1

La documentazione presente in atti risulta completa.

QUESITO 1 bis

L'immobile oggetto del pignoramento anche catastalmente risulta appartenere per l'intera proprietà a _____, in separazione dei beni,

Il bene pignorato é riportato nel N.C.E.U. di Serracapriola (Fg) al Foglio 34, p.lla 46, sub 45, cat. a/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale mq. 51, escluse aree scoperte mq. 51, piano 1, con indirizzo: Corso Giuseppe Garibaldi n. 32.

Cronistoria al ventennio:

Come dalla documentazione riportata agli atti, l'unità immobiliare pignorata, è pervenuta a



con atto di compravendita del Notaio Donato Cascavilla di San Severo del 19 febbraio 2013 Rep. 1721/1257, registrato nei termini e trascritto a Lucera il 21 febbraio 2013 ai nn. 1286 RP e 1586 RG dalla Sig.ra , e successivo atto di cancellazione condizione sospensiva dello stesso notaio Donato Cascavilla di San Severo in data 09/05/2013 rep. n. 1972/1458 annotato presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 04/06/2013 al . 469 Reg. Part. n. 4518 Reg. Gen.

- a l'immobile era pervenuto a seguito della successione di , nato a Serracapriola il , apertasi in data 15/05/2005 e devolutasi in favore del coniuge ; l'indicata successione risulta denunciata all'Ufficio del Registro di San Severo in data 29/01/2013 al n. 128 del vol. 9990 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio- Servizio- di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 21/02/2003 al n. 1246 Reg. Part. n. 1540 ed accettata tacitamente da

come da nota trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio- Servizio- di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 21/02/2013 al n. 1283 Reg. Part. n. 1583 (riferita ad altro immobile):

- a il predetto cespite era pervenuto, anteriormente al ventennio, in parte per possesso pacifico continuato ed ininterrotto (come dichiarato da nell'atto del Notaio Donato Cascavilla di San Severo del 19/02/2013 di cui sopra) ed in parte in virtù delle seguenti successioni:

- successione di , nato a San Severo apertasi in data 23/02/1978 e devolutasi, in virtù di Testamento olografo del primo ottobre 1971 pubblicato con verbale del Notaio Enrico Cassano di Torre Maggiore in data 27/07/1978 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio- Servizio- di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 08/08/1978 al n. 352157 Reg. Part. n. 5897 Reg. Gen., in favore di per il cespite in oggetto;
- successione di , nata a Serracapriola (Fg) 22/08/1878 apertasi in data 09/05/1978 e devolutasi, in virtù di Testamento pubblica del 8 dicembre 1972 pubblicato con verbale del Notaio Enrico Cassano di Torre Maggiore in data 27/07/1978 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio- Servizio- di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 08/08/1978 al n. 352158 Reg. Part. n. 5898 Reg. Gen., in favore di .

Variazioni Catastali che hanno interessato l'immobile:

- dal 01/02/2013 immobile predecessore foglio 34 p.lla 46 sub. 42 per Fusione del 01/02/2013 pratica n. Fg0021690 in atti dal 01/02/2013
- dal 05/02/2013 immobile attuale divisione del 05/02/2013 Pratica n. Fg0023771 in atti dal 05/02/2013

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

- pignoramento dell'Uff. Giudiziario UNEO Tribunale di Foggia del 01/10/2020 rep. n. 2947, trascritto l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio- Servizio- di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 16/10/2020 ai nn. 7127/5832 in favore di e contro ;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 7/05/2015 ai nn. 3442/271 per euro 65.000,00 a favore della società , nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pescara Rg 729 del 20/04/2015, annotata in data 10/08/2020 ai nn. 5436/652 di cessione in favore del creditore prededente , giusta atto autentificato del notaio Ettore Sarluca di Casapulla (Ce) in data 09/07/2020 per. 29056/9932
- Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 10/11/2004 rep. n. 23514 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio- Servizio- di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 23/03/2007 ai nn. 2681/1884.

QUESITO 1 ter



Come risulta da Visura Storica per Immobile n. Fg0127318/2021 del 05/11/2013 (allegato 4) eseguita dal sottoscritto c.t.u., vi è corrispondenza dei dati catastali dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

QUESITO 1 quater

Da quanto risulta da verifiche effettuate dal sottoscritto c.t.u. presso la Cancelleria dell'Ufficio Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Foggia, allo stato, non risultano presenti altre procedure esecutive gravanti sugli immobili oggetto della presente procedura.

QUESITO 1 quinquies

Da quanto risulta dall'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio, estratto dal c.t.u. dall Ufficio Stato Civile del Comune di Serracapriola in data 03/02/2022 (allegato n. 3) _____ unitisi in matrimonio in data _____, hanno scelto il regime di separazione dei beni.

QUESITO 2

L' immobile oggetto del pignoramento, posto in pieno centro storico e sulla strada principale del Comune di Serracapriola (Fg), alla via Garibaldi, civico 32, fa parte di uno antico stabile nobiliare denominato "Palazzo De Luca"(foto n.° 1), costruito intorno al 1650, con successivi rimaneggiamenti, ampliamenti e modifiche e nel tempo oggetto di varie separazioni in più unità immobiliari, i cui appartamenti prendono accesso dal portone comune identificato dal civico 32, e poi dopo aver oltrepassato un ampio androne e successivamente un cortile comune, per mezzo di una scalinata si perviene al piano primo ed ancora si accede ad un ampio pianerottolo comune dove la porta di accesso all'immobile è la prima a destra. (foto n.° 2-3-4-5-6). Il bene oggetto del pignoramento, posto al piano primo, prende accesso dall'unica porta posta alla destra di chi accede al corridoio condominiale.

L'appartamento confina con il corridoio condominiale e con scala condominiale, con proprietà _____, con affaccio su tetti di altre proprietà e con proprietà _____, salvo altri.

Lo stabile è costituito in condominio, e l'appartamento ha 110,40 millesimi di proprietà.

QUESITO 2 bis

Si allega sovrapposizione catastale su ortofoto del bene oggetto del pignoramento con tutte le indicazioni catastali (allegato n.° 4).

QUESITO 3

L' immobile oggetto del pignoramento, posto in pieno centro storico e sulla strada principale del Comune di Serracapriola (Fg), fa parte di uno antico stabile nobiliare (foto n.° 1), costruito intorno al 1650, con successivi rimaneggiamenti, ampliamenti e modifiche e nel tempo oggetto di varie separazioni in più unità immobiliari. Detto fabbricato, oggetto di recenti interventi di restauro (2008-2012) ed è in ottime condizioni, è realizzato, come classica tipologia dell'epoca, con struttura in muratura portante e coperture a falde e come da classica tipologia dei palazzi immobiliare dell'epoca, è dotato di un ampio portone di accesso d'apprima ad un ampio atrio e successivamente ad un grande cortile interno, dove erano ubicate le stalle ed i magazzini e gli alloggi della servitù ed un piano primo e secondo, definiti "piano nobile" e da altri locali posti nel sottotetto. Negli anni vi sono state varie divisioni che hanno trasformato tale stabile in condominio, composto da immobili ad uso abitativo e studi professionali. Si perviene all'appartamento pignorato accedendo dal portone al civico 32 posto sul Corso Giuseppe Garibaldi e poi dopo aver oltrepassato un ampio androne e successivamente un cortile comune, per mezzo di una scalinata si perviene al piano primo ed ancora si accede ad un ampio pianerottolo comune dove la porta di accesso all'immobile è la prima a destra. (foto n.° 2-3-4-5-6). Il bene oggetto del pignoramento, posto al piano primo, prende accesso dall'unica porta posta alla destra di chi accede al corridoio condominiale.

L'appartamento di piccolissime dimensioni (mq. 38,17 calpestabili), è composto da un unico vano ad uso sala e cucina, da un soppalco di mq. 10,30, che sovrasta parzialmente il vano e da



un bagno. Come detto, l'unico vano, con altezza interna di mt. 4,09 ha funzione sia di sala che di cucina, quest'ultima appoggiata alla parete frontale, mentre attraverso una scala in legno, di ottima fattura, dopo alcuni scalini, per mezzo di una porta scorrevole si accede al bagno e proseguendo a salire gli scalini si perviene ad un soppalco di mq. 10,30 ed altezza m. 1,96, posto sopra la zona cucina, ed utilizzato quale zona notte. Si precisa l'altezza della zona soppalcata non è sufficiente per la definizione di "abitabilità".

L'immobile è stato di recente interamente ristrutturato con materiali di pregio e gusto si presenta in ottime condizioni.

Il pavimento è realizzato con piastrelle in gres porcellanato ad effetto legno, mentre nel bagno con listelli di legno. Le pareti sono rivestite con intonaco e pittura mentre nella zona destinata a cucina la parete è parzialmente rivestita con piastrelle di gress ceramico. Nell'unico vano è presente un camino al quale è affidato il riscaldamento unitamente ad un climatizzatore e poi, in una piccola nicchia è anche presente un antico pozzo. I soffitti del vano sono composti da volticciole in mattoni sabbiati e travetti metallici, nel bagno è presente una splendida volte a botte di mattoni sabbiati. Al di sotto della scala in legno è stato ricavato un piccolissimo ripostiglio. Gli infissi sono in legno di ottima fattura e dotati di vetro camera, mentre la porta di accesso all'immobile è una porta antica. Nel bagno sono presenti il water, il lavabo, il bidet ed una doccia ed in posizione rialzata una vasca. La produzione dell'acqua calda è affidata ad un piccolo boiler elettrico e l'immobile è regolarmente allacciato all'acquedotto, alla fogna pubblica ed alla rete elettrica. Completa la dotazione il video citofono. Il tutto come da fotografie n. 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21 e da rilievo planimetrico (allegato n.° 5).

L'appartamento confina con il corridoio condominiale e con scala condominiale, con proprietà Gualtieri, con affaccio su tetti di altre proprietà e con proprietà Iannaccone, salvo altri.

QUESITO 4

L'immobile è nel pieno centro cittadino e sul corso principale di Serracapriola (Fg) e risulta perfettamente servito da infrastrutture sia primarie che secondarie. Tale zona, di pregio nel centro abitato rientra nella zona B1 dell'elenco dei valori OMI e risulta molto apprezzato sul mercato immobiliare cittadino. Da verifiche effettuate, non vi sono state in zona recenti vendite di immobili simili e si è tenuto conto di informazioni assunte presso l'unica agenzia immobiliare presente nel paese. Relativamente alla verifica dei valori OMI, riferiti agli ultimi espressi del 1° semestre 2021, per detta zona B1, i valori riportati per abitazioni residenziali, senza indicazione della tipologia, oscillano da €/mq. 400,00 ad €/mq. 600,00. Tali valori, non possono però essere presi in considerazione in quanto:

- a) lo stabile è di tipo nobile e di pregio oltre ad essere perfettamente restaurato a differenza di tutti gli altri immobili presenti nella zona che sono di tipo economico e vetusti;
- b) l'appartamento in oggetto è di piccolissime dimensioni e certamente apprezzato da singoli o giovani coppie o come seconda casa per le vacanze di concittadini residenti altrove;
- c) l'appartamento in oggetto è stato ristrutturato di recente con materiali di pregio;
- d) il solo costo della recente ristrutturazione supera i valori Omi;
- e) da quanto risulta dalla verifica effettuata presso l'agenzia immobiliare del paese, non vi sono sul mercato cittadino altri immobili con tali caratteristiche.
- f) non sarà tenuto conto delle superfici del soppalco, in quanto questo non solo non risulta regolarmente accatastato, ma anche "abusivo" e comunque non avente i requisiti necessari per l'abitabilità.
- g) nel valore sarà tenuto conto dei costi necessari per l'adeguamento della planimetria catastale e della regolarizzazione dell'abuso relativo al soppalco.

Pertanto, il c.t.u., in base a quanto sopra espresso non ritiene corretto di applicare i valori Omi come valore di riferimento per la stima, ed in base a tali presupposti, considerando l'importante parametro relativo all'ubicazione, le caratteristiche costruttive, lo stato d'uso e le finiture, il più probabile valore di stima risulta:



- appartamento superficie lorda mq. 49,20 x €/mq. 1.000,00 = €. 49.200,00+
VALORE DI STIMA arrotondato **€. 49.000,00**

QUESITO 4 bis

Si specifica in forma tabellare le superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del manuale della Banca Dati OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile:

SUPERFICI PRINCIPALI			
Descrizione appartamento	Incidenza	annotazioni	Metri quadri
Superficie utile netta calpestabile			40,65
Muri perimetrali	100%	Spessore cm. 60/80	8,55
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE			49,20

QUESITO 5

Il bene oggetto del pignoramento risulta nella piena proprietà di proprietà in regime di separazione dei beni.

QUESITO 6

LOTTO UNICO

Piena proprietà di:

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo, ubicato nel pieno centro abitato di Serracapriola e fa parte di uno antico stabile nobiliare (foto n.° 1), costruito intorno al 1650, con successivi rimaneggiamenti, ampliamenti e modifiche e nel tempo oggetto di varie separazioni in più unità immobiliari. Detto fabbricato, oggetto di recenti interventi di restauro è in perfette condizioni, è realizzato, come classica tipologia dell'epoca, con struttura in muratura portante e coperture a falde e come da classica tipologia dei palazzi immobiliare dell'epoca, è dotato di un ampio portone di accesso d'apprima ad un ampio atrio e successivamente ad un grande cortile interno, dove erano ubicate le stalle ed i magazzini e gli alloggi della servitù ed un piano primo e secondo, definiti "piano nobile" e da altri locali posti nel sottotetto. Negli anni vi sono state varie divisioni che hanno trasformato tale stabile in condominio, composto da immobili ad uso abitativo e studi professionali. Si perviene all'appartamento pignorato accedendo dal portone al civico 32 posto sul Corso Giuseppe Garibaldi e poi dopo aver oltrepassato un ampio androne e successivamente un cortile comune, per mezzo di una scalinata si perviene al piano primo ed ancora si accede ad un ampio pianerottolo comune dove la porta di accesso all'immobile è la prima a destra. (foto n.° 2-3-4-5-6). Il bene oggetto del pignoramento, posto al piano primo, prende accesso dall'unica porta posta alla destra di chi accede al corridoio condominiale.

L'appartamento di piccolissime dimensioni (mq. 38,17 calpestabili), è composto da un unico vano ad uso sala e cucina, da un soppalco di mq. 10,30, che sovrasta parzialmente il vano e da un bagno. Come detto, l'unico vano, con altezza interna di mt. 4,09 ha funzione sia di sala che di cucina, quest'ultima appoggiata alla parete frontale, mentre attraverso una scala in legno, di ottima fattura, dopo alcuni scalini, per mezzo di una porta scorrevole si accede al bagno e proseguendo a salire gli scalini si perviene ad un soppalco di mq. 10,30 ed altezza m. 1,96, posto sopra la zona cucina, ed utilizzato quale zona notte. Si precisa l'altezza della zona soppalcata non è sufficiente per la definizione di "abitabilità".

L'immobile è stato di recente interamente ristrutturato con materiali di pregio e gusto si presenta in ottime condizioni.

Il pavimento è realizzato con piastrelle in gres porcellanato ad effetto legno, mentre nel bagno con listelli di legno. Le pareti sono rivestite con intonaco e pitturazione mentre nella zona destinata a cucina la parete è parzialmente rivestita con piastrelle di gress ceramico.



Nell'unico vano è presente un camino al quale è affidato il riscaldamento unitamente ad un climatizzatore e poi, in una piccola nicchia è anche presente un antico pozzo. I soffitti del vano sono composti da volticciole in mattoni sabbiati e travetti metallici, nel bagno è presente una splendida volte a botte di mattoni sabbiati. Al di sotto della scala in legno è stato ricavato un piccolissimo ripostiglio. Gli infissi sono in legno di ottima fattura e dotati di vetro camera, mentre la porta di accesso all'immobile è una porta antica. Nel bagno sono presenti il water, il lavabo, il bidet ed una doccia ed in posizione rialzata una vasca. La produzione dell'acqua calda è affidata ad un piccolo boiler elettrico e l'immobile è regolarmente allacciato all'acquedotto, alla fogna pubblica ed alla rete elettrica. Completa la dotazione il video citofono. Il tutto come da fotografie n. 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21 e da rilievo planimetrico (allegato n.° 5). La superficie commerciale vendibile è pari a mq. 49,20, mentre quella calpestabile è pari a mq. 40,65 escludendo la superficie del soppalco, risultato realizzato abusivamente e difforme anche dalla planimetria catastale.

L'appartamento confina con il corridoio condominiale e con scala condominiale, con proprietà Gualtieri, con affaccio su tetti di altre proprietà e con proprietà Iannaccone, salvo altri.

Lo stabile è costituito in condominio, ma al momento è privo di un amministratore e non risulta che vi siano tabelle millesimali.

Il bene pignorato é riportato nel N.C.E.U. di Serracapriola (Fg) al Foglio 34, p.lla 46, sub 45, cat. a/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale mq. 51, escluse aree scoperte mq. 51, piano 1, con indirizzo: corso Giuseppe Garibaldi n. 32, piano 1°, come da visura storica per immobile (allegato n.° 6 e planimetria catastale allegato n.° 7).

La classe energetica risulta essere: G (allegato n.° 8).

PREZZO BASE € 49.000,00

QUESITO 7

L'immobile pignorato non è abitato.

QUESITO 8

L'intero stabile di cui l'appartamento in oggetto fa parte risulta sottoposto a vincolo con Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 10/11/2004 rep. n. 23514 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 23/03/2007 ai nn. 2681/1884.

QUESITO 9

La palazzina di cui il bene pignorato fa parte è costituita in condominio e come riportato dal Sig. _____, amministratore dello stabile nella risposta al c.t.u con pec datata 8/3/2022 (allegato n.° 9) :

- 1) l'appartamento ha 110,40 millesimi di proprietà;
- 2) la rata mensile condominiale e'di €. 43;
- 3) l'esecutata non è in regola con i pagamenti, avendo un debito di €. 3.996,76 al 31/12/2022, salvo conguaglio ed al quale vanno aggiunte le mensilità di gennaio e febbraio 2022;
- 4) il condominio ha una causa civile dinanzi il Tribunale di Foggia - giudice dott.ssa Marchesiello, R.g. n. 5007/2017 che vede come parti in causa il Condominio Palazzo De Luca, rappresentato dall'avv. Paola Troiano contro il Comune di Serracapriola, rappresentato dall'avv. Cristina Marinelli. Trattasi di giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo inerente l'intimazione da parte del Comune del pagamento degli oneri di occupazione suolo pubblico per un importo pari ad €. 38.198,00 oltre a spese ed accessori. Ultima udienza 28 ottobre 2021 con rinvio al 6/10/2022 per precisazioni delle conclusioni.
- 5) non ci sono lavori di manutenzione straordinaria deliberati o in corso di svolgimento ma al momento non risulta incaricato nessun amministratore e da quanto riferito dalla _____, non risultano esistere tabelle millesimali.

QUESITO 10



Da complesse ricerche espedito dal c.t.u. presso gli Uffici Tecnici del Comune di Serracapriola risulta:

1) il fabbricato è di antica costruzione e realizzato, come si evince da ricerche storiche intorno al 1650 ed è stato oggetto di recenti interventi di restauro approvati anche dalla Soprintendenza ai Beni Culturali di Foggia.

2) l'appartamento risulta difforme dalla planimetria catastale estratta dal Catasto in quanto, a seguito di lavori di ammodernamento degli spazi interni è stato eseguito un soppalco, realizzato senza le necessarie autorizzazioni e sempre dalle ricerche espedito dal c.t.u., non sono mai stati presentati progetti autorizzativi per tali lavori interni e per l'ampliamento della superficie del detto soppalco. Pertanto dovrà essere presentata una pratica autorizzativa di condono, sottoposta a preventiva accettazione da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali di Foggia e successivamente anche una nuova pratica catastale. Tali costi, stimati in circa €. 4.500,00, comprensivi di oneri tecnici e sanzioni, sono stati già tenuti in considerazione nella stima dell'immobile.

QUESITO 11

Per l'immobile oggetto della stima è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica a firma dell'Arch. Michele Del Priore e datato 10/03/2022. La classe energetica risulta essere: G. (allegato n.° 8)

- a) l'immobile risulta regolarmente accatastrato;
- b) vi sono difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.
- c) L'immobile è stato realizzato precedentemente al 1° settembre 1967. Non è mai stato richiesto il certificato di agibilità.
- d) l'immobile è stato realizzato in base alle norme vigenti all'epoca della sua costruzione.
- f) l'immobile non rientra nell'edilizia convenzionata, ma rientra nel diritto di prelazione ai sensi del D.lgs 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali" e che vige il diritto di prelazione che deve essere esercitato nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia di vendita.
- g) il bene fa parte di uno stabile riunito in condominio, ed ha millesimi 110,40 di proprietà.

QUESITO 12

Per il bene in oggetto non vi è 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, ma quanto riportato alla risposta al quesito 11/g.

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICO

Piena proprietà di:

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo, ubicato nel pieno centro abitato di Serracapriola e fa parte di uno antico stabile nobile (foto n.° 1), costruito intorno al 1650, con successivi rimaneggiamenti, ampliamenti e modifiche e nel tempo oggetto di varie separazioni in più unità immobiliari. Detto fabbricato, oggetto di recenti interventi di restauro è in ottime condizioni ed è realizzato, come classica tipologia dell'epoca, con struttura in muratura portante e coperture a falde e come da classica tipologia dei palazzi immobiliare dell'epoca, è dotato di un ampio portone di accesso d'apprima ad un ampio atrio e successivamente ad un grande cortile interno, dove erano ubicate le stalle ed i magazzini e gli alloggi della servitù ed un piano primo e secondo, definiti "piano nobile" e da altri locali posti nel sottotetto. Negli anni vi sono state varie divisioni che hanno trasformato tale stabile in condominio, composto da immobili ad uso abitativo e studi professionali. Si perviene all'appartamento pignorato accedendo dal portone al civico 32 posto sul Corso Giuseppe Garibaldi e poi dopo aver oltrepassato un ampio androne e successivamente un cortile comune, per mezzo di una scalinata si perviene al piano primo ed ancora si accede ad un ampio pianerottolo comune dove la porta di accesso all'immobile è la prima a destra. (foto n.° 2-3-4-5-6). Il bene oggetto del pignoramento, posto al piano primo, prende accesso dall'unica porta posta alla destra di chi accede al corridoio condominiale.



L'appartamento di piccolissime dimensioni (mq. 38,17 calpestabili), è composto da un unico vano ad uso sala e cucina, da un soppalco di mq. 10,30, che soprasta parzialmente il vano e da un bagno. Come detto, l'unico vano, con altezza interna di mt. 4,09 ha funzione sia di sala che di cucina, quest'ultima appoggiata alla parete frontale, mentre attraverso una scala in legno, di ottima fattura, dopo alcuni scalini, per mezzo di una porta scorrevole si accede al bagno e proseguendo a salire gli scalini si perviene ad un soppalco di mq. 10,30 ed altezza m. 1,96, posto sopra la zona cucina, ed utilizzato quale zona notte. Si precisa l'altezza della zona soppalcata non è sufficiente per la definizione di "abitabilità".

L'immobile è stato di recente interamente ristrutturato con materiali di pregio e gusto si presenta in ottime condizioni.

Il pavimento è realizzato con piastrelle in gres porcellanato ad effetto legno, mentre nel bagno con listelli di legno. Le pareti sono rivestite con intonaco e pitturazione mentre nella zona destinata a cucina la parete è parzialmente rivestita con piastrelle di gress ceramico. Nell'unico vano è presente un camino al quale è affidato il riscaldamento unitamente ad un climatizzatore e poi, in una piccola nicchia è anche presente un antico pozzo. I soffitti del vano sono composti da volticciole in mattoni sabbati e travetti metallici, nel bagno è presente una splendida volte a botte di mattoni sabbati. Al di sotto della scala in legno è stato ricavato un piccolissimo ripostiglio. Gli infissi sono in legno di ottima fattura e dotati di vetro camera, mentre la porta di accesso all'immobile è una porta antica. Nel bagno sono presenti il water, il lavabo, il bidet ed una doccia ed in posizione rialzata una vasca. La produzione dell'acqua calda è affidata ad un piccolo boiler elettrico e l'immobile è regolarmente allacciato all'acquedotto, alla fogna pubblica ed alla rete elettrica. Completa la dotazione il video citofono. Il tutto come da fotografie n. 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21 e da rilievo planimetrico (allegato n.° 5). La superficie commerciale vendibile è pari a mq. 49,20, mentre quella calpestabile è pari a mq. 40,65 escludendo la superficie del soppalco, risultato realizzato abusivamente e difforme anche dalla planimetria catastale.

L'appartamento confina con il corridoio condominiale e con scala condominiale, con proprietà Gualtieri, con affaccio su tetti di altre proprietà e con proprietà Iannaccone, salvo altri.

Lo stabile è costituito in condominio, ed ha millesimi di proprietà 110,40.

Il bene pignorato é riportato nel N.C.E.U. di Serracapriola (Fg) al Foglio 34, p.lla 46, sub 45, cat. a/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale mq. 51, escluse aree scoperte mq. 51, piano 1, con indirizzo: corso Giuseppe Garibaldi n. 32, piano 1°, come da visura storica per immobile (allegato n.° 6 e planimetria catastale allegato n.° 7).

La classe energetica risulta essere: G (allegato n.° 8).

PREZZO BASE € 49.000,00

Tutto ciò è quanto si rassegna ad espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

Foggia, 14/03/2022

Con ossequi

L'Esperto d'Ufficio
Arch. Massimo D'Arcangelo

Allegati:

allegato n.° 1: comunicazioni alle parti di sopralluogo

allegato n.° 2: verbale di sopralluogo

allegato n.° 3: estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio



- allegato n.° 4: ortofoto
- allegato n.° 5: planimetria di rilievo appartamento e ripostiglio
- allegato n.° 6: visura storica
- allegato n.° 7: planimetria catastale
- allegato n.° 8: certificazione prestazione energetica
- allegato n.° 9: dichiarazione dell'amministratore del condominio
- allegato n.°10: documentazione fotografica
- allegato n.°11: consegna alle parti della consulenza tecnica di ufficio

