

TRIBUNALE DI FOGGIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo G.E.
dott. Claudio Caruso

Esecuzione Immobiliare N.415/15 R.G.Es.

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con decreto del **23/02/2018** il sottoscritto ing.Giovanbattista Barrassi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 751 e con studio in Foggia al V.le G. Di Vittorio 205/B, pec: *giovanbattista.barrassi@ingpec.eu*, veniva nominato in qualità di esperto nella esecuzione immobiliare richiamata in epigrafe.

All'udienza del **05/11/2019** lo scrivente, previo giuramento di rito, accettava l'incarico e si impegnava a rispondere ai quesiti posti dall'ill.mo G.E., che qui si riportano: esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda:

1) al controllo preliminare, circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, c.2, c.p.c., (estratto del castato, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al G.E. 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, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii *per relationem* alla documentazione già in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1)ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;



Perizia tecnica d'Ufficio

(Esecuzione Immobiliare n.415/15 Tribunale di Foggia)

Ing. Giovanbattista Barrassi – V.le G. Di Vittorio 205/B Foggia ☎ 0881 707571

E-mail: gbarrassi@tiscali.it

Pec: giovanbattista.barrassi@ingpec.eu

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 (ovvero il certificato di stato libero) evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

2)bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4) alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti, e le correzioni di stima, ivi comprese 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 per le operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

4)bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del manuale della banca dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della 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, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza, di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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 alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

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

10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq., anche se pertinenza di fabbricati;

11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art.56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.

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

- a) accertare se essi risultano regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e 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, ovvevo successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;



- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
- f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

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;

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-*quater* della legge 18 dicembre 2008, n. 189 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.

Veniva assegnato **il termine di 90 gg.** per il deposito telematico dell'elaborato peritale.

OPERAZIONI PERITALI

Il giorno **25/11/2019** alle ore 12,00, previa comunicazione data alle parti, il sottoscritto si recava in Foggia alla Via B. Biagi n.11 presso gli immobili pignorati per effettuare il sopralluogo ed ispezionare i beni.

A detto appuntamento non interveniva alcuna parte.

L'accesso agli immobili pignorati, è stato comunque reso possibile essendo gli stessi occupati dal sig. _____ figlio (unico) dell'esecutata, deceduta il giorno 26/01/2019 (v. certificato di morte allegato) nel corso della procedura esecutiva.

Indi il sottoscritto procedeva all'ispezione degli stessi eseguendo rilievi metrici e fotografici ed ogni altro accertamento utile ai fini estimativi nonché per la elaborazione dell'attestato di prestazione energetica (APE).

Inoltre ai fini dell'espletamento dell'incarico il sottoscritto provvedeva ad acquisire presso gli uffici del Comune di Foggia i dati relativi alla regolarità edilizia ed urbanistica, alla esistenza di certificazione di agibilità e/o di abitabilità dei beni pignorati nonché il certificato di morte dell'esecutata.

Altresì presso l'Agenzia del Territorio di Foggia acquisiva le visure storiche aggiornate nonché le planimetrie catastali degli stessi.

Infine acquisiva presso l'amministratore del condominio, di cui fanno parte gli immobili pignorati, una rendicontazione condominiale con riferimento alla posizione contabile dell'esecutata.

Detti documenti unitamente al verbale di visita del sopralluogo effettuato vengono allegati al presente elaborato peritale.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n.1 " Circa la completezza della documentazione in atti."

Dal controllo degli atti contenuti nel fascicolo processuale i documenti, di cui all'art. 567, comma 2., c.p.c. risultano completi ed idonei.

Quesito n. Ibis "Ricostruzione delle vicende traslative dei beni nel ventennio ante pignoramento."

Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (attuale proprietario):

1) Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia, al foglio 95, particella 817, sub. 7, Via Benedetto Biagi n.11, P.2°, interno 4, z.c.1, cat. A/3, cl.4, consist.5 vani., sup. cat. mq. 118, rendita € 555.19 intestato:

proprietà per 1/1.

2) Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia, al foglio 233, particella 217, sub. 70, Via Benedetto Biagi n.17, P. S1°, interno 24, z.c.1, cat. C/6, cl.3, consist. 13 mq., sup.cat. 12 mq.. rendita € 84,60, intestato:

proprietà per 1/1.

Cronistoria al ventennio (precedenti proprietari):

La unità immobiliare sopra descritta al p.to 1) è pervenuta all'esecutata

che acquistava insieme al marito nato ad _____
il _____ per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno, da _____
nato a _____ con atto di compravendita per notaio Marano Delfino, già
da Foggia, in data 17/06/1968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera al
n. 185061 reg. part. e n. 15985 reg. gen.; in tale atto il suddetto immobile era
identificato con Scheda UTE 2762/1968.

In forza di successione in morte di _____ deceduto il 12/03/1993, giusta
dichiarazione presentata all'Ufficio Registro di Foggia, in data 13/08/1993, den. n. 46
Vol. 220, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Foggia il 28/04/2000, al n. 5585
reg. part. e n. 7730 reg. gen., la quota di 1/2 di proprietà del suddetto immobile si è
devoluta, per legge, in favore della moglie, attuale esecutata, e del figlio _____

nato a _____ per la quota di 1/4 di proprietà ciascuno.
L'accettazione tacita della suddetta eredità è stata trascritta presso la Conservatoria
RR.II. di Foggia il 15/12/2010 al n. 17990 reg. part. e n. 26944 reg.gen., in favore di _____
in dipendenza dell'atto di compravendita per
notaio Paolo Simonetti di Cerignola il 03/12/2010, trascritto presso la Conservatoria
RR.II. di Foggia il 15/12/2010 al n. 17989 reg. part. e n. 26943 reg. gen., in virtù del
quale _____ vendeva alla madre _____ la sua quota di 1/4 di
proprietà.



La unità immobiliare sopra descritta al p.to 2) è pervenuta all'esecutata

con atto di compravendita per notaio Paolo Simonetti di Cerignola in data 03/12/2010, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia al n. 17989 reg. part. e n. 26943 reg.gen. dal figlio

Al sig. detto immobile è pervenuto con atto di compravendita per notaio Aurelio Trombetta, già da Foggia, in data 18/05/1981 trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Foggia il 25/05/1981 al n. 117755 reg. part. e n. 8384 reg. gen., dall'impresa di costruzioni di Savino e Mario Conticelli sas, con sede in Foggia.

Quesito n.1ter "Verifica corrispondenza dati catastali."

I dati catastali degli immobili pignorati corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito n.1quater "Verifica sussistenza altre procedure esecutive."

Dall'esame della nota di trascrizione agli atti non risultano altri verbali di pignoramento gravanti sui medesimi immobili.

Quesito n.1quinquies "Verifica regime patrimoniale dell'esecutata."

Non è stato necessario acquisire l'estratto dell'atto di matrimonio essendo l'esecutata già vedova ed essendo deceduta il giorno 26/01/2019 (v. certificato di morte allegato) nel corso della procedura esecutiva.

Quesito n.2 "Identificazione dei beni oggetto della vendita."

1) Appartamento al secondo piano, interno 4, ad uso abitazione di tipo economico, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia:

Catastali: foglio 95 - particella 817 - sub 7 - piano 2° - categoria A/3 - classe 4 - consistenza 5 vani - superficie catastale mq. 118 - R.C. € 555,19.

Ubicazione ed Accessi: Via Benedetto Biagi con accesso dal numero civico 11.

Confini: con cortile interno, altra proprietà.

2) Locale al piano seminterrato, interno 24, ad uso box-auto, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia:

Catastali: foglio 95 - particella 233 - sub 70 - piano S1 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza 13 mq. - R.C. € 84,60.

Ubicazione ed Accessi: Via Benedetto Biagi con accesso dal numero civico 17.

Quesito n.2bis "Individuazione dei beni oggetto della vendita."

I beni pignorati sono stati individuati mediante sovrapposizione delle ortofoto con la mappa catastale, i cui elaborati grafici vengono allegati.

Quesito n.3 "Descrizione dei beni oggetto della vendita."

Consistenza - Caratteristiche costruttive- Finiture- Impianti tecnologici - Stato generale

1) Immobile, di cui al p.to 1) sopra identificato:

Trattasi di appartamento, della superficie lorda di ca. mq. 114,00, oltre a n. 2 balconi della superficie totale di ca. mq. 14,00, composto da ingresso, n. 3 camere, cucina, w.c. e da un piccolo ripostiglio. Altezza dei solai di 3,00 mt.

Detto appartamento, al secondo piano (terzo fuori terra) di uno stabile di 6 piani, prospetta su cortile interno ed affaccio sulla via principale.

La costruzione dello stabile, ultimato negli anni 1967-68, è stata realizzata con strutture portanti in c.a. e solai in latero-c.a.; le murature di compagno con mattoni forati da 40 cm.; il livello di finitura interna è buono con pavimentazione in pastrelle di marmo, intonaco tinteggiato e serramenti con vetri camera e doppi infissi, le porte interne sono in legno tamburato.

Dotato di tutti gli impianti tecnologici, di cui quello di riscaldamento di tipo autonomo. In definitiva lo stato generale dell'appartamento può ritenersi buono.

2) Immobile, di cui al p.to 2) sopra identificato:

Locale, ad uso box-auto, ubicato nel garage seminterrato di uno stabile, costruito negli anni 1971-72, con accesso di rampa al numero civico 17 di Via B. Biagi.

Detto box ha una superficie lorda di mq.13,00 con tompagnatura di forati da 10 cm. ed altezza di solaio di 2,80 mt.; non è dotato di impianto idrico.

Quesiti nn.4-4bis-5 "Stima del bene."

RELAZIONE DI STIMA

Criterio di stima

Premesso che "il metodo finanziario analitico" basato sulla capitalizzazione del reddito può essere utilizzato in modo efficace ed affidabile solo quando gli immobili da valutare per la loro capacità e caratteristiche immobiliari sono in grado di produrre un reddito attendibile; nel caso di specie, trattandosi di quota pignorata indivisa e non separabile in natura, si ritiene tale metodo non adatto.

Pertanto, si è optato per il metodo di stima "sintetico - comparativo" in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, stato d'uso, conservazione e manutenzione normale, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, Ufficio tecnico comunale, Agenzia del Territorio.

I valori rilevati sono stati confrontati con quelli desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.(Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, ricavandone un range di valori più probabili di vendita.

Valutazione delle superfici commerciali

Il calcolo della superficie commerciale (mq.) è stato eseguito con riferimento alle indicazioni di cui all'allegato 2) del manuale dell'OMI nonché al D.P.R. del 23/3/98 n.138.

1) Immobile, di cui al p.to 1) sopra identificato:

Destinazione	Superficie lorda	Coeff. Omog.	Superficie comm.
abitazione	114,00	100%	114,00
balconi	13,30	30%	4,00
Complessiva (mq.)			118,00

Valutazione immobiliare

Il range di valori di mercato (€/mq.) ricavato dall'analisi è di 750-900, riferito a condizioni di normalità dello stato conservativo generale.

Si adotta un valore medio pari a 850,00 (€/mq.)

Valore di stima immobile (intero): 850,00 x 118,00 = € 100.300,00

Valore di stima quota pignorata (1/4): € 25.075,00

2) Immobile, di cui al p.to 2) sopra identificato:

Destinazione	Superficie lorda	Coeff. Omog.	Superficie comm.
box	13,00	100%	13,00



Valutazione immobiliare

Il range di valori di mercato (€/mq.) ricavato dall'analisi è di 900-1.100, riferito a condizioni di normalità dello stato conservativo generale.

Si adotta un valore medio pari a 1.000,00 (€/mq.)

Valore di stima immobile: 1.000,00 x 13,00 = € 13.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Considerato il buono stato di conservazione generale e la mancanza di qualsiasi vincolo e/o oneri, non ci sono adeguamenti e correzioni da applicare.

Quesito n.6 "Individuazione e descrizione lotti da porre in vendita"

LOTTO UNICO

1) Unità immobiliare, ad uso abitazione di tipo economico, come identificata e descritta, di cui al p.to 1) di sopra, per la quota pignorata di 1/4;

2) Unità immobiliare, ad uso box-auto, come identificata e descritta al p.to 2) di sopra.

Prezzo base d'asta: Euro 38.075,00 (Eurotrentottomilasettantacinque)

Quesito n.7 "Stato di possesso"

Gli immobili pignorati risultano occupati e nel possesso del sig.

_____ unico erede della *de cuius* eseguita.

Quesito n.8 "Formalità, vincoli e/o oneri gravanti sui beni a carico acquirente"

Allo stato attuale è stata accertata la mancanza di qualsiasi formalità, vincolo e/o oneri gravanti sui beni pignorati.

Riguardo agli oneri di natura condominiale, sulla base della certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio, che si allega, vengono di seguito riportati:

- appartamento, di cui al p.to 1) di sopra:

- spese annue condominiali a preventivo: € 294,00
- spese condominiali ordinarie ed individuali regolarmente pagate al 31/12/2019;
- nessuna spesa straordinaria;
- intestatario bollette condominiali: sig. _____ erede della *de cuius* eseguita

- box-auto, di cui al p.to 2) di sopra:

- spese annue condominiali a preventivo: € 36,00;
- spese condominiali ordinarie ed individuali regolarmente pagate al 31/07/2019;
- nessuna spesa straordinaria;
- intestatario bollette condominiali: sig. _____

Quesito n.9

"Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sui beni da cancellare"

Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Foggia del 30/07/2015, trascritto in Foggia il 02/10/2015 reg. part. n.14076 reg. gen. n.18163, a favore di _____

_____ per la quota di 1/4 (un quarto) sull' appartamento e per l'intera proprietà sul box-auto, sopra individuati e descritti.

- Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta in Foggia il 13/04/2011 al n. 5693 reg.part. e n. 8720 reg. gen., a favore di _____

gravante su entrambi gli immobili pignorati, con la quale si chiedeva di revocare e dichiarare inefficace nei confronti di

l'atto di compravendita per notaio Paolo Simonetti in data 03/12/2010, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia al n. 17989 reg. part. e n. 26943 reg.gen. avente ad oggetto gli immobili pignorati.

- Sentenza del Tribunale di Foggia di inefficacia nei confronti di

dell'atto di compravendita per notaio Paolo Simonetti in data 03/12/2010, rep. 10975/7883, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia al n. 17989 reg. part. e n. 26943 reg.gen, annotata il 12/11/2014 con il n. 2325, a margine della trascrizione del citato atto di compravendita.

Quesiti n.10 “Verifica situazione edilizia - urbanistica - catastale”

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici tecnici del Comune di Foggia gli immobili pignorati ricadono nella zona C/5 semicentrale del P.R.G. e che in detta zona non esistono vincoli di carattere storico-artistico.

10.1 Conformità edilizia-urbanistica: nessuna difformità.

Gli immobili sono stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.

10.2 Pratiche edilizie:

Appartamento: - L.C. n.38 del 08/006/1967;

- Ultimazione lavori: in data 29/05/1968 n. 26883/2897;
- Certificato agibilità e/o abitabilità: non rilasciati.

Box-auto: - L.C. n. 66 del 30/10/1970;

- Ultimazione lavori: in data 18/11/1971 n.21244/10151;
- Certificato agibilità: non rilasciato.

10.3 Conformità catastale: nessuna difformità.

Quesito n.11 “Verifica esistenza certificazione energetica”

In possesso dell'abilitazione prevista dalle vigenti disposizioni legislative, il sottoscritto ha provveduto, sulla base dei dati rilevati a seguito di sopralluogo, a redigere l'attestato di prestazione energetica (APE) dell'appartamento, sussistendone per esso l'obbligo ai fini della vendita.

Detto attestato viene allegato alla presente perizia.

QUADRO RIEPILOGATIVO

LOTTO Unico: Prezzo base d'asta: Euro 38.075,00

1) Appartamento al secondo piano, interno 4, ad uso abitazione di tipo economico, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia:

Intestato:

, proprietà per 1/1, quota pignorata 1/4;

Catastali: foglio 95 - particella 817 – sub 7 – piano 2° - categoria A/3 – classe 4 – consistenza 5 vani – superficie catastale mq. 118 - R.C. € 555,19.

Ubicazione ed Accesso: Via Benedetto Biagi con accesso dal numero civico 11.

Confini: con cortile interno, altra proprietà.



Stato di occupazione: occupato e nel possesso del sig.
, unico erede della *de cuius* eseguita.

Regolarità edilizia - urbanistica - catastale: nessuna difformità.

Pratica edilizia: - L.C. n.38 del 08/006/1967;
- Ultimazione lavori: in data 29/05/1968 n. 26883/2897;
- Certificato agibilità e/o abitabilità: non rilasciati.

2) Locale al piano seminterrato, interno 24, ad uso box-auto, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia:

Intestato:

, proprietà per 1/1, quota pignorata 1/1;

Catastali: foglio 95 - particella 233 - sub 70 - piano S1 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza 13 mq. - R.C. € 84,60.

Ubicazione ed Accesso: Via Benedetto Biagi con accesso rampa dal numero civico 17.

Stato di occupazione: occupato e nel possesso del sig.
unico erede della *de cuius* eseguita.

Regolarità edilizia - urbanistica - catastale: nessuna difformità.

Pratica edilizia: - L.C. n. 66 del 30/10/1970;
- Ultimazione lavori: in data 18/11/197 n. 21244/10151;
- Certificato agibilità: non rilasciato.

Avendo espletato l'incarico conferito dall'ill.mo G.E. si rassegna il presente elaborato peritale, corredato dei seguenti allegati:

1) Comunicazione inizio operazioni peritali. 2) Verbale di sopralluogo. 3) Certificato amministratore condominio. 4) Certificato morte eseguita. 5) Planimetrie catastali. 6) Planimetria rilevata. 7) Estratto mappale_Ortofoto_ Appartamento. 8) Estratto mappale_Ortofoto_ Box. 9) Visure storiche aggiornate_Appartamento. 10) Visure storiche aggiornate_Box. 11) Attestato prestazione energetica (APE). 12) Foto* (depositati con un secondo invio telematico per incapienza busta).

Foggia, li 30/01/2020

L'esperto: Ing. Giovanbattista Barrassi