



STUDIO TECNICO
ING. ANTONIO MARCO SALANDRA

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. Claudio CARUSO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 416/2018/EI

Promossa da

SIENA NPL 2018 SRL

contro



Descrizione Elaborati:

RELAZIONE DI GENERALE DI STIMA

Scala:

Elaborato n.:

Data:

EL. 01

Il Tecnico

Ing. Antonio Salandra

S T U D I O T E C N I C O D I I N G E G N E R I A

VIA CAIROLI N° 50/52 – 71036 LUCERA (FG) – Tel:0881/200.347 – Fax:0811/188.0105 – cell.:338.3732511
email: ing.salandra@libero.it

pec: antonio.salandra@ingpec.eu



TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. C. CARUSO

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 416/18 R.G.E.

Promossa da

SIENA NPL 2018 SRL

contro

████████████████████████████████

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

RELAZIONE

di

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO



INDICE DEI CAPITOLI

➤ PREMESSA

➤ RISPOSTE AI QUESITI

1.0 QUESITO 1

- 1.1. Completezza documenti di cui all'art. 567
- 1.2. Ricostruzione vicende traslative
- 1.3. Corrispondenza dei dati catastali
- 1.4. Sussistenza altre procedure esecutive
- 1.5. Regime patrimoniale del debitore

2.0 QUESITO 2

- 2.1. Identificazione dei beni
- 2.2. Esatta individuazione dei beni

3.0 QUESITO 3

- 3.1. Descrizione analitica dei beni

4.0 QUESITO 4

- 4.1. Stima dei beni
- 4.2. Specificazione delle superfici rilevate

5.0 QUESITO 5

- 5.1. Verifica della comoda separabilità

6.0 QUESITO 6

- 6.1. Individuazione e descrizione del lotto

7.0 QUESITO 7

- 7.1. Stato di possesso dei beni

8.0 QUESITO 8

- 8.1. Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

9.0 QUESITO 9

- 9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

10.0 QUESITO 10

- 10.1 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni.



10.2 Dichiarazione di agibilità

10.3 Regolarità catastale

11.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

12.0 CONCLUSIONI – Scheda di sintesi



ALLEGATI

- A – Ordinanza di nomina
- B – Regime patrimoniale del debitore
- C – Verbali di sopralluogo
- D – Visure presso la Conservatoria dei RR. II.
- E – Atto di provenienza
- F – Visure catastali aggiornate
- G – Mappa censuaria
- H – Planimetrie catastali
- I – Documentazione tecnica prodotta dall'U.T.C. di Torremaggiore
- J – Individuazione fabbricato con ortofoto
- L – Stato di possesso dei beni
- M – Rassegna fotografica
- N – Rilievo Planimetrico del compendio pignorato
- O – Valutazione del Lotto

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^



0.0 - PREMESSA

Con convocazione telefonica della Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia, il sottoscritto ing. Antonio SALANDRA con studio in Lucera alla via Cairoli n. 52, veniva invitato a presentarsi presso la stessa il giorno 19/02/2020 per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva n. 416/18 R.G.E. Imm. promossa da SIENA NPL 2018 SRL con sede in ROMA, via Piemonte N. 38 c.f. 14535321005 contro [REDACTED] [REDACTED] T (All. A)

In tale data il sottoscritto veniva nominato, dal su citato Giudice, C.T.U. per la procedura in oggetto e dopo il giuramento di rito gli venivano affidati i seguenti quesiti (v. all. A):

“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto al:

1. Controllo completezza documenti di cui all'art. 567, comma 2, cp.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento . anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli, mancanti. o inadeguati, senza proseguire nelle operazioni di stima.

1.bis - Ricostruzione vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i. vari passaggi (senza effettuare rinvii *per relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo

In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.

1.ter – Verifica 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.(In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.)

- 1. quater – Verifica sussistenza altre procedure esecutive** gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali
- 1.quinquies – Verifica regime patrimoniale del debitore** gravanti sul medesimo immobile: 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. 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 – Esatta individuazione** dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortafoto, 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. 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. Stima dei beni** in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione ' del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti . ai fini delle operazioni di bonifica ove siano' presenti rifiuti tossici o nocivi



- 4.- bis – Specificazione delle superfici rilevate** in forma tabellare delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile
- 5. Verifica della comoda separabilità** in caso di 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. Individuazione e descrizione dei lotti** da porre in vendita, indicando per ciascuno ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base
- 7. 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. Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri** anche di natura condominiale (*), gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che 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;
- (*) Indichi, in particolare: l'importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso, le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*



9. Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni, che saranno cancellati o che non risulteranno non opponibili all'acquirente

10. Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni, 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. Verifica sussistenza attestato di prestazione energetica, 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 stagiato, 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 risultino 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 10.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa
- 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 a 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 sovra ordinati e dai regolamenti locali;

12.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.

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Eseguite le relative indagini catastali e rilevati successivamente i dati e gli elementi necessari per lo svolgimento dell'incarico peritale, verificati i luoghi interessati dalla procedura di espropriazione, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, riportando in essa le relative risultanze e conclusioni.

Dalla descrizione dei beni riportata nell'Atto di Pignoramento relativo alla Proc. Esec. Imm. n. 61/17 si riscontra che gli immobili sottoposti a pignoramento sono i seguenti:

Unità immobiliari facenti parte del maggior complesso condominiale in Torremaggiore, via Cavour, 23, e precisamente:

- A.** *L'appartamento al primo piano, di 4 (quattro) vani catastali, confinante con il vano scala, la detta via, proprietà [REDACTED] - [REDACTED], il cortile e proprietà [REDACTED] [REDACTED], salvo se altri, in catasto al foglio 94, particella 17 sub 7, categ. A/3, cl. 2, vani 4, rendita euro 247, 90, via Cavour, 23, p 1 (oggi censito al foglio 94, particella 17, subalterno 35, in esito a fusione con il subalterno 9 del 27/03/2012 protocollo n. FG0077260);*
- B.** *L'appartamento al secondo piano, di 4 (quattro) vani catastali, confinante con il vano scala, la detta via, proprietà [REDACTED] - [REDACTED], il cortile e proprietà [REDACTED] [REDACTED], salvo se altri, in catasto al foglio 94, particella 17 sub 9, categ. A/3, cl. 2, vani 4, rendita euro 247, 90, via Cavour, 23, p 2 (oggi censito al foglio 94, particella 17, subalterno 35, in esito a fusione con il subalterno 7 del 27/03/2012 protocollo n. FG0077260);*

il pignoramento deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze ed accessori e frutti degli immobili



Regione	Puglia	Provincia	FG
Indirizzo	Via Cavour n. 23		
Comune	TORRETAGGIORE		
Latitudine	41.688828,		41°41'19.8"N
Longitudine	15.289757		15°17'23.1"E



immobile, via Cavour, 23 - 71017 Torremaggiore (FG)

Operazioni peritali

Il sottoscritto dopo aver esaminato gli atti, contattava telefonicamente il debitore per concordare una data utile per l'accesso presso gli immobili oggetto del pignoramento; in detta occasione il debitore dichiarava la sua momentanea impossibilità per gravi e documentati motivi di salute, inoltre detti immobili costituiscono abitazione principale dell'esecutato, così come accertato dal sottoscritto CTU mediante riscontro del certificato di residenza prodotto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Apricena e delle bollette delle utenze (Utenza AQP, TARI e telefonica) prodotte dal sig. [REDACTED] e a questi intestate. Trovava quindi applicazione quanto previsto dal l'art. 54-ter DL 19 maggio 2020 n. 34, noto come "Decreto Rilancio", e il Decreto Milleproroghe, che estendeva sino al 30 giugno 2021 i termini previsti all'art. 54ter del decreto legge 17 marzo 2020 n. 18.



Nel frattempo il CTU in data 12/02/2021 incontrava, presso il proprio studio, il sig. ■■■■■, padre del debitore, il quale consegnava in cartaceo la documentazione attestante lo stato di salute del figlio, nonché la documentazione comprovante l'uso dell'immobile come abitazione da parte del sig. ■■■■■. Infine, tramite contatti telefonici si riusciva a stabilire la data del sopralluogo per il 12/07/2021.

Alla data suddetta il CTU si recava presso gli immobili siti in comune di Torremaggiore alla via Cavour n. 23 e, dopo aver identificato con esattezza gli immobili oggetti del pignoramento, procedeva alla loro ispezione, in particolare procedeva al rilievo metrico, alla constatazione del grado di finitura e di manutenzione, alla verifica della dotazione impiantistica ed in epilogo ad un dettagliato rilievo fotografico, il tutto secondo i quesiti dell'ill.mo G.E., come riportato nel verbale di sopralluogo (cfr. All. C).

Inoltre, all'atto del sopralluogo, il sottoscritto acquisiva dalla parte debitrice l'atto di provenienza.

Il sottoscritto, inoltre, eseguiva indagini presso:

- l'Uff. Tecnico del Comune di TORREMAGGIORE (FG);
- l'Uff. "Stato civile" del comune di TORREMAGGIORE (FG);
- l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare l'Agenzia del Territorio di Foggia.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

- presso l'Agenzia del Territorio di Foggia
 - ispezione ipotecaria elenco formalità
 - visura catastale storica per immobile aggiornata
 - estratto di mappa catastale



- planimetria catastale

per gli immobili al Foglio 94 P.IIa 17, Sub. 35 oggetto della procedura

➤ **presso l'Ufficio Tecnico del Comune di TORREMAGGIORE**

- S.C.I.A. pratica 5903 del 09/11/2011
- Comunicazione di fine lavori pratica 5903/2011

➤ **presso l'Ufficio Stato Civile del comune di TORREMAGGIORE**

- *Certificato di stato libero* di [REDACTED], [REDACTED]
- *Certificato di residenza* di [REDACTED], [REDACTED]



RISPOSTE AI QUESITI

1.0 QUESITO 1

1.1 Completezza documenti (art. 567, comma 2, cp.c.)

Documentazione presente in atti:

- Certificazione notarile a firma del Notaio Dott. Maurizio LUNETTA di San Giuseppe Jato (PA) del 26/09/2018 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- Nota di Trascrizione del pignoramento del 20/09/2018 Reg. part. 6194 Reg. gen. 7548

Pertanto la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal legale del creditore procedente è da considerarsi completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

1.2. Ricostruzione vicende traslative

Sulla scorta della suddetta documentazione, riscontrata la continuità storica delle trascrizioni ed accertata la regolarità degli atti di trasferimento e delle relative note di trascrizione, lo scrivente ha individuato la seguente:

CRONISTORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETÀ

degli immobili pignorati

➤ **Immobile F. 94 p.IIa 17 sub 35 - Abitazione Via Cavour n. 23 – Torremaggiore**

- L'immobile attualmente appartiene in piena proprietà a [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] per essere a questi pervenuto, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale, foglio 94 particella 17 sub 17 e sub 9, per atto di compravendita del 14/09/2011 a rogito del Notaio



Cassano Lorenzo di San Severo (FG) rep. n. 156168/44079, trascritto presso l'Agencia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 23/09/2011 ai nn. 7976/6044, da [REDACTED].

- Alla [REDACTED] [REDACTED] immobile in oggetto era pervenuto, per l'intera proprietà, per atto di compravendita del 03/04/2000 a rogito del Notaio Liguori Mario di Roma Rep. 119918, del 19/01/2006, trascritto presso l'Agencia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Lucera ai nn. 3339/2762 in data 08/04/2000, da [REDACTED] [REDACTED]
- A [REDACTED] [REDACTED] l'immobile era pervenuto per atto di donazione del 31/12/1991 a rogito del Notaio Cassano Enrico rep. N. 190306, trascritto presso l'Agencia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Lucera ai nn. 1268/1157 in data 25/01/1992, da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

1.3 Corrispondenza dei dati catastali

L'immobile oggetto della presente procedura risulta riportato in NCEU del Comune di Torremaggiore (FG) al :

Foglio 94, particella 17 sub 35 Via Cavour n. 23 piano 1 e 2 categoria A/2 classe 3 vani 9 sup. catastale Totale mq 256, Totale escluse aree scoperte 251 mq, rendita Euro 976,10, intestati a: [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/1

dati derivanti da:

- FUSIONE del 27/03/2012 protocollo n. FG0077260 in atti dal 27/03/2012 FUSIONE (n.



10070.1/2012), con la quale sono stati soppressi gli originari sub 7 e sub 9 al foglio 94 particella 17.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/03/2013 protocollo n. FG0063099 in atti dal 27/03/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14925.1/2013)
- Variazione del 28/08/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, i dati catastali degli immobili oggetto della presente relazione, **corrispondono** con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

1.4 Sussistenza altre procedure esecutive

Dalle indagini svolte risulta che: **non sussistono** altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

1.5 Verifica regime patrimoniale del debitore

Dai Registri dell'Ufficio Stato Civile del Comune di TORREMAGGIORE (FG) risulta che: l'esecutato [REDACTED], [REDACTED], è di stato civile libero.

2.0 QUESITO 2

2.1 Identificazione dei beni

Dati Catastali

Comune di TOTREMAGGIORE

Fg	P.IIa	Sub	Zona Cens	Cat	Cl	Consist	Sup. Cat.	Rendita
----	-------	-----	--------------	-----	----	---------	-----------	---------



94	17	35		A/2	3	9 vani	Tot 256 m ² Tot. escluso aree scoperte 251 m ²	Euro 976,10
Indirizzo			VIA CAVOUR, 23 piano: 1-2					

INTESTATI

N	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	██████████, ██████████ ██████████	██████████	Proprietà per 1/1

Tipologia

Abitazione su tre livelli in palazzina d'epoca.

Ubicazione

Il bene pignorato è sito in zona centrale del comune di Torremaggiore (FG) alla Via Cavour n. 23, nei pressi del municipio.

Accessi

L'immobile ha ingresso dal portone al civico 23 prospiciente via Cavour.

Confini

L'immobile confina con via Cavour, cortile di servizio, proprietà ██████████ e proprietà ██████ ██████, salvo altri.

2.2 Esatta individuazione dei beni

Per l'esatta individuazione dei beni in oggetto si rimanda all'allegato J: "Sovrapposizione delle ortofoto e foto satellitari con le mappe catastali"

3.0 QUESITO 3

3.1 Descrizione analitica dei beni

➤ LOTTO UNICO



L'immobile consiste in un appartamento su tre livelli: piano terra (atrio), piano primo e piano secondo comunicanti mediante scala interna in palazzina d'epoca con copertura a terrazzo praticabile, avente accesso da portone prospiciente via Cavour civico 23

Caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile:

- **Caratteristiche strutturali del *fabbricato*:**
 - Struttura: portante in muratura
 - Copertura piana a terrazzo praticabile
 - Solai del tipo a volta
 - Pareti esterne intonacate e pitturate, con marcapiano in pietra
 - Pareti interne intonacate e pitturate.
 - Scala: realizzata in muratura e a soletta rampante gettate in opera, intonacata all'intradosso e rifinita con rivestimento in pietra naturale di colore chiaro con venature, per quanto riguarda alzate e pedate, ringhiera in ferro battuto in stile liberty e corrimano in legno.
 - Balconi realizzati con soletta in pietra e dotati di: parapetto realizzato con ringhiera in ferro battuto

- **Composizione interna *appartamento*:**

l'appartamento è composto da:

piano terra in cui vi è un ampio atrio coperto, cui si accede dal portone prospiciente via Cavour, e dal quale parte la scala che collega i piani sovrastati;

piano primo composto di tre camere ed accessori (due bagni e corridoi di disimpegno), con due balconi

piano secondo composto di tre camere ed accessori (cucina, tre bagni, ripostiglio e zona di disimpegno); con quattro balconi.



Altezza interna utile:

- atrio $h_{\max} = 3,24$ m
- piano 1° $h_{\max} = 4,15$ m
- piano 2° $h_{\max} = 4,48$ m

Finiture e caratteristiche esterne e interne appartamento

- Pavimenti: piastrelle in graniglia di marmo o in lastre di pietra o in ceramica
- Pareti intonacate e pitturate
- Soffitto della zona scale decorato con stucchi
- Bagni dotati di:
 - Rivestimento a parete e a pavimento in piastrelle di ceramica
 - Sanitari: lavabo, vaso, bidet, doccia
- Infissi esterni (finestre): alcuni in legno (originari dell'epoca di edificazione) altri in PVC con vetrocamera. Gli infissi sono dotati di scuri in legno.
- Infissi interni (porte): legno;
- Portone d'ingresso: in ferro.

(v. rassegna fotografica All. M).

Dotazione impiantistica

- Impianto elettrico sottotraccia
- Impianto idrico – fognario
- Impianto di riscaldamento NON PRESENTE (non sono presenti elementi terminali di riscaldamento: radiatori ecc.....)
- per la produzione di acqua calda sanitaria vi è un unico boiler elettrico posto nel controsoffitto del bagno al piano primo, che serve anche gli altri bagni.

L'appartamento non è allacciato al gas di città, pertanto la cucina è alimentata con



bombola a gas GPL.

Per detti impianti non è stato possibile valutare l'efficienza. Inoltre agli atti non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa alle certificazioni dei suddetti impianti, né il proprietario degli immobili in oggetto ha esibito tale documentazione al CTU, che ne aveva fatto esplicita richiesta in fase di sopralluogo. Pertanto i costi per l'eventuale adeguamento e certificazione degli impianti restano a carico dell'acquirente e forfettariamente quantificati mediante il coefficiente correttivo "b" (vizi occulti).

Stato di manutenzione e conservazione

L'immobile nel periodo da Novembre 2011 a Maggio 2014 è stato interessato da lavori di ristrutturazione, volti al miglioramento della fruizione degli ambienti in virtù anche dell'impiego della struttura per piccola ricettività (B&B). Le indagini e le rilevazioni di tipo ottico, basate sul rilievo diretto/fotografico svolte in situ, hanno consentito allo scrivente di poter valutare lo stato complessivo di manutenzione e conservazione degli immobili come **Buono** in relazione anche all'epoca di costruzione. Si rilevano alcuni ammaloramenti alle pareti, in alcuni punti dove si è riscontrata, in maniera molto circoscritta, la presenza di rigonfiamenti della pittura dovuti ad infiltrazioni d'acqua. (v. rassegna fotografica All. M).

4.0 QUESITO 4

4.1 Stima dei beni

La valutazione finale del prezzo di vendita del bene oggetto della presente perizia di stima viene determinato **"A corpo"**, cioè il bene è stato valutato considerando l'immobile nella sua globalità.

Per la determinazione del valore a corpo del compendio pignorato, viene



preliminarmente effettuata una valutazione parametrica degli immobili facenti parte del compendio pignorato, adottando il metodo sintetico-comparativo, cioè attribuendo ad ogni immobile, a seconda della sua tipologia, un valore unitario a mq di superficie, prendendo a riferimento beni simili oggetto di recente compravendita. Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi, correggendo il valore ottenuto con dei coefficienti funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso. Il valore di mercato scaturisce da informazioni raccolte presso gli uffici notarili, le agenzie immobiliari e dai dati raccolti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), il quale riporta i prezzi unitari in funzione della superficie lorda, dell'ubicazione e dello stato di conservazione dell'immobile.

Da una attenta analisi del panorama immobiliare presente nel territorio del Comune in cui insistono gli immobili, è emerso che per immobili analoghi a quelli oggetto di stima, i prezzi di mercato, sulla scorta delle vendite effettuate di fatto, sono compresi fra i seguenti valori minimi e massimi: min Euro 800,00 al mq - max Euro 1000,00 al mq, al lordo delle murature di pertinenza.

Traducendo in formula:

$$V = Vm \times Sc \times K$$

dove:

- V è il valore di stima più probabile,
- Vm è il valore di mercato unitario più probabile,
- Sc la superficie commerciale dell'immobile
- K il parametro funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare.



Tutto ciò premesso, dagli accertamenti ed indagini espletate, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'esposizione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, il grado di pregio e conservazione dello stabile, ne consegue che il più probabile prezzo unitario di mercato è di:

- **Appartamento** (Foglio 94 - P.lla 17 – sub. 35) **€/mq 950,00**

Per quanto riguarda il parametro K viene univocamente individuato sulla base di coefficienti incrementativi o decrementativi come media aritmetica dei coefficienti di seguito elencati:

- Il Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia dotato di ascensore oppure no; trattasi di edificio senza ascensore con le unità immobiliari poste a piano primo e secondo, si adotta un coefficiente pari a0,85;
- Il Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile (immobile realizzato in epoca remota);0,85
- coefficienti di qualità relativo al livello delle rifiniture ed al grado tecnologico (dotazione impiantistica, finiture e loro qualità);0,90
- coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile. (v.: par. QUESITO7); immobile attualmente libero1,00

Pertanto il valore di K, sostituendo i valori calcolati dei coefficienti, sarà dato da:

$$K = (0,85+0,85+0,90+1,00)/4 = 0,90$$

Applicando i relativi coefficienti di stima si ottiene una superficie commerciale dell'intero lotto di circa **383,50 mq**, compreso di balconi e atrio a piano terra così come indicato nella tabella di seguito:



Tab.:1

sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	
Appartamento Piano 1 ^A	182,00	100%	182,00	900,00	€ 163 800,00	90%	€ 147 420,00
balcone 1	2,00	50%	1,00	900,00	€ 900,00	90%	€ 810,00
balcone 2	3,20	50%	1,60	900,00	€ 1 440,00	90%	€ 1 296,00
Appartamento Piano 2 ^A	165,00	100%	165,00	900,00	€ 148 500,00	90%	€ 133 650,00
balcone 3	2,00	50%	1,00	900,00	€ 900,00	90%	€ 810,00
balcone 4	2,00	50%	1,00	900,00	€ 900,00	90%	€ 810,00
balcone 5	2,00	50%	1,00	900,00	€ 900,00	90%	€ 810,00
balcone 6	2,00	50%	1,00	900,00	€ 900,00	90%	€ 810,00
Androne ingresso e scala	59,80	50%	29,90	900,00	€ 26 910,00	90%	€ 24 219,00
TOTALE	420,00 mq		383,50 mq		€ 345 150,00		€ 310 635,00

Il calcolo della “superficie commerciale”, è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Al valore di stima abbattuto del coeff. correttivo (a) vengono applicati ancora tre coefficienti correttivi (b), (c) e (d) che tengono in conto, forfettariamente di:

- coefficiente correttivo (b) per vizi occulti, e difformità catastali, i cui costi restano a carico dell’acquirente. Nel caso in esame, per il coefficiente correttivo (b), si considera una percentuale pari al 3,00%, per un totale complessivo di circa € 10.354,50 così ripartito:
 - **vizi occulti:** si considera una percentuale pari al 1,5%;
 - **difformità catastale:** si considera una percentuale pari al 1,5% per l’aggiornamento castale relativo al piano sottotetto; (v. par. 10.3).
- coefficiente correttivo (c) per eventuale **mancanza di agibilità ed eventuale difformità urbanistica** i cui costi restano a carico dell’acquirente. Nel caso di specie l’immobile



risulta dotato di agibilità e vi è sostanziale conformità tra i progetti assentiti e lo stato dei luoghi. Nel caso in esame, per il coefficiente correttivo (c), si considera una percentuale pari al 5%, per un totale complessivo di circa € 15.531,75 così ripartito:

- **mancanza di agibilità:** immobile non dotato di agibilità, realizzato antecedentemente al 1942 (v. par. 10.2), si considera alcun coefficiente riduttivo pari al 5%;
 - **difformità urbanistica:** non si considera alcun coefficiente riduttivo (v. par. 10.1).
- coefficiente correttivo (d) relativo al **grado tecnologico ed efficienza degli impianti presenti per eventuale mancanza certificazioni conformità e manutenzione periodica; immobile non dotato di impianto di riscaldamento** si considera una percentuale pari al 15%, per un totale complessivo di circa € 34 515,00.

Pertanto ne scaturisce che il più probabile valore di mercato per il lotto sia di:

LOTTO 1€ 260.000,00

come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" e di seguito sinteticamente riportato (All. O).

Tab. 2



sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	coeff. correttivo per vizi occulti, quote condominiale insolute, difformità Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità Urbanistica (c)	coeff. Correttivo per grado tecnologico ed efficienza impianti presenti correttivo per presenza certificazioni conformità e manutenzione (d)	VALORE ULTIMO abbattuto	
Appartamento Piano 1^	182,00	100%	182,00	900,00	€ 163 800,00	90%	€ 147 420,00	97%	95%	90%	€ 122 262,78
balcone 1	2,00	50%	1,00	900,00	€ 900,00	90%	€ 810,00	97%	95%	90%	€ 671,77
balcone 2	3,20	50%	1,60	900,00	€ 1 440,00	90%	€ 1 296,00	97%	95%	90%	€ 1 074,84
Appartamento Piano 2^	165,00	100%	165,00	900,00	€ 148 500,00	90%	€ 133 650,00	97%	95%	90%	€ 110 842,63
balcone 3	2,00	50%	1,00	900,00	€ 900,00	90%	€ 810,00	97%	95%	90%	€ 671,77
balcone 4	2,00	50%	1,00	900,00	€ 900,00	90%	€ 810,00	97%	95%	90%	€ 671,77
balcone 5	2,00	50%	1,00	900,00	€ 900,00	90%	€ 810,00	97%	95%	90%	€ 671,77
balcone 6	2,00	50%	1,00	900,00	€ 900,00	90%	€ 810,00	97%	95%	90%	€ 671,77
Androne ingresso e scala	59,80	50%	29,90	900,00	€ 26 910,00	90%	€ 24 219,00	97%	95%	90%	€ 20 086,03
TOTALE	420,00 mq		383,50 mq		€ 345 150,00		€ 310 635,00				€ 257 625,14
VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimenti correttivi)							€ 345 150,00				
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)							€ 310 635,00				
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)+(d)							€ 257 625,14				
VALORE FINALE DEL LOTTO A CORPO							€ 260 000,00				

Pertanto ne scaturisce che il più probabile valore di mercato a corpo dell'intero Lotto Unico sia di **€ 260.000,00**, (euro duecentosessantamila/00), come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" (All. P).

4.2 Specificazione delle superfici rilevate

Tab. 3



SUPERFICI NETTE	
-----------------	--

Piano primo	
Atrio ingresso	40,00 mq
scalinata	10,85 mq
tot.	50,85 mq

Piano primo	
camera	43,50 mq
rip.	5,10 mq
dis.	2,75 mq
wc	5,10 mq
rip.	2,15 mq
camera	21,40 mq
corridoio	8,80 mq
wc	6,00 mq
camera	23,00 mq
scala	18,80 mq
tot.	136,60 mq

balcone 1	2,00 mq
balcone 2	3,20 mq
tot.	5,20 mq

Piano Secondo	
camera	23,75 mq
cucina	3,80 mq
rip.	1,40 mq
wc	4,00 mq
wc	4,60 mq
camera	34,50 mq
dis,	7,80 mq
wc	2,10 mq
camera	34,20 mq
scala+ballatoio	20,40 mq
tot.	136,55 mq

balcone 3	2,00 mq
balcone 4	2,00 mq
balcone 5	1,00 mq
balcone 6	2,00 mq
tot.	7,00 mq

QUESITO 5

5.1 Verifica della comoda separabilità

Nel caso in oggetto il cespite interessa l'intera proprietà in capo al debitore.

5.0 QUESITO 6

6.1 Individuazione e descrizione del lotto

➔ LOTTO UNICO

Il Lotto è costituito da:

1.a) Appartamento per civile abitazione sviluppantesi su tre livelli: piano terra (atrio)



piano primo e piano secondo, comunicanti mediante scala interna in palazzina d'epoca in comune di Torremaggiore (FG), con accesso dal portone al civico 23 di via Cavour, con copertura a terrazzo praticabile.

L'appartamento è composto da: piano terra dove vi è un ampio atrio di 59,80 mq e dal quale parte la scala che collega i piani sovrastati: piano primo composto da tre camere ed accessori (due bagni e corridoi di disimpegno) per una superficie commerciale complessiva di 182 mq, più due balconi rispettivamente di 2,00 mq e 3,20 mq, piano secondo composto da tre camere ed accessori (cucina, tre bagni, ripostiglio e zona di disimpegno) per una superficie commerciale complessiva di 165 mq, più quattro balconi rispettivamente di 1,00 mq, e 2,00 mq ciascuno i rimanenti.

L'immobile confina con via Cavour, cortile di servizio, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] [REDACTED], salvo altri..

In catasto al foglio 94 particella 17 sub.35, Via Cavour n. 23 P. 1-2 cat..A/2 cl.3 vani 9 r.c. Euro 976,10

Prezzo base d'asta del LOTTO: € 272.000,00

determinati come specificato negli allegati "Valutazione del Lotto" (All. O - Lotto Unico).

6.0 QUESITO 7

7.1 Individuazione dello stato di possesso dei beni

A tutt'oggi gli immobili oggetto della presente procedura appartengono per l'intero a [REDACTED], [REDACTED] di stato civile : celibe e da questi utilizzati come abitazione e per attività recettiva di B & B.



7.0 QUESITO 8

7.1 Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

- I vincoli previsti dalle NTA per la Zona "A – Centro Storico" del vigente PRG

8.0 QUESITO 9

8.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

Sugli immobili oggetto della presente Proc. Esec. Immobiliare gravano le seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **13/12/2006** ai nn. **Reg. part. 1815 Reg. gen. 10542**, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 07/12/2006 a rogito del Notaio Follieri Luciano Mattia da Apricena, rep. N° 52479/13996, a favore della **BANCA ANTONIANAPOPOLARE VENETA S.P.A. con sede in Padova – c.f. 02691680280**, contro la società **[REDACTED]** per un montante ipotecario di € 260.000,00 ed un capitale di € 130.000,00, avente per oggetto:
 - Abitazione di tipo economico (A3) n catasto con foglio 94 particella 17 sub 7
 - Abitazione di tipo economico (A3) n catasto con foglio 94 particella 17 sub 9Che hanno originato l'unità immobiliare riportata al foglio 94 particella 17 sub 35
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **19/02/2008** ai nn. **Reg. part. 200 Reg. gen. 1500**, nascente da decreto ingiuntivo del 07/02/2008, Tribunale di Rimini, rep. N° 206, a favore della **BANCA DI ANCONA S.P.A. con sede in Jesi (AN) – c.f. 00078240421**, contro la società **[REDACTED]** per un montante ipotecario di € 70.000,00 ed un capitale di € 52.161,01, avente per



oggetto tra gli altri:

- Abitazione di tipo economico (A3) n catasto al foglio 94 particella 17 sub 7
- Abitazione di tipo economico (A3) n catasto al foglio 94 particella 17 sub 9

Che hanno originato l'unità immobiliare riportata al foglio 94 particella 17 sub 35

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **20/09/2018** ai nn. **Reg. part.6194 Reg. gen. 7548**, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma - c.f. 1453532005, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], nascente da Atto Giudiziario del Tribunale di Foggia del 20/07/2018 n. rep. 4515, avente per oggetto:

- Abitazione di tipo economico (A3) n catasto al foglio 94 particella 17 sub 35

cui si riferisce la presente procedura.

(v. All. D).

9.0 QUESITO 10

LOTTO UNICO

1.a) Appartamento via Cavour n. 23 (Foglio 94 - P.lla 17 - sub 35)

9.1 Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni

L'unità immobiliare in oggetto è parte di una palazzina d'epoca risalente agli inizi del '900 ricedente in Zona "A – Centro Storico" del vigente PRG.

A seguito di indagini effettuate presso l'UTC di Torremaggiore non sono stati rinvenuti titoli abilitativi in quanto trattasi di fabbricato antecedente il 1942, così come dichiarato nella SCIA. prot. N. 0015673/2011 relativa a "*Progetto per la ristrutturazione del fabbricato sito in via Cavour 23*" in ditta [REDACTED], finalizzata alla manutenzione straordinaria dell'immobile adibito ad abitazione e piccola ricettività (B&B).



I lavori sono stati ultimati in data 23/05/2014 così come da comunicazione inviata all'UTC di Torremaggiore prot. 8821/2014

Dal raffronto comparativo tra gli elaborati grafici allegati alla SCIA prot. N. 0015673/2011 e lo stato attuale dei luoghi, si rileva una sostanziale conformità

L'aggiornamento catastale è stato effettuato il 27/03/2012 e in tali planimetrie non risultano riportati alcuni accessori al piano secondo.

Si segnala che nonostante nella SCIA prot. N. 0015673/2011 fosse previsto: "Rifacimento impianto di riscaldamento a fonti rinnovabili", l'immobile risulta sprovvisto di impianto di riscaldamento, di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore dell'immobile attraverso il "coefficiente correttivo d" (v. All. O)

10.2 Certificato di Agibilità/Abitabilità

Il certificato di agibilità relativo all'immobile in oggetto al F. 94 p.lla 17 sub 35, non è stato rinvenuto presso l'archivio dell'UTC di Torremaggiore. L'assenza di tale certificato viene conteggiata nel valore di stima attraverso il coefficiente correttivo "c".

10.3 Regolarità catastale

Da ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di Foggia risulta che per l'immobile in oggetto è stato effettuato l'aggiornamento catastale il 27/03/2012, pertanto l'immobile risulta regolarmente accatastato, tuttavia nelle planimetrie catastali aggiornate non risultano riportati alcuni accessori al piano secondo (presenti nelle planimetrie allegate alla SCIA prot. N. 0015673/2011); pertanto risulta necessario eseguire un aggiornamento della planimetria catastale i cui costi sono stati decurtati dal valore dell'immobile attraverso il "coefficiente b".



10.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di TORREMAGGIORE, il sottoscritto CTU, non ha rinvenuto certificati relativi agli "Attestati di Prestazione Energetica" per gli immobili in oggetto, pertanto lo stesso ha provveduto alla predisposizione della suddetta certificazione (v. fascicolo a parte)

Comune	Provincia	Alt s.l.m.	Gradi/giorni	Zona clim.
TORREMAGGIORE	FG	169	1549	D

Lucera, gennaio/2022

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonio SALANDRA



CONCLUSIONI

Tabella riepilogativa

LOTTO UNICO

Tipologia	Appartamento per civile abitazione
Descrizione Fabbricato	<p>L'appartamento si sviluppa su tre livelli: piano terra (atrio), piano primo e piano secondo comunicanti mediante scala interna, in palazzina d'epoca in comune di Torremaggiore con accesso da portone prospiciente via Cavour 23; avente:</p> <ul style="list-style-type: none">- Struttura: portante in muratura- Copertura piana a terrazzo praticabile- Solai del tipo a volta- Pareti esterne intonacate e pitturate, con marcapiano in pietra- Pareti interne: intonacate e pitturate.- Scala realizzata in muratura e a soletta rampante gettate in opera, intonacata all'intradosso e rifinita con rivestimento in pietra naturale ringhiera in ferro battuto in stile liberty e corrimano in legno.- Balconi: realizzati con soletta in pietra e dotati di: parapetto realizzato con ringhiera in ferro battuto
Composizione Appartamento	<p>L'appartamento, disposto su tre livelli collegati mediante scala, è composto da: piano terra dove vi è un ampio atrio di 59,80 mq, piano primo composto da tre camere ed accessori (due bagni e corridoi di disimpegno) per una superficie commerciale complessiva di 182 mq, più due balconi rispettivamente di 2,00 mq e 3,20 mq, piano secondo composto da tre camere ed accessori (cucina, tre bagni, ripostiglio e zona di disimpegno) per una superficie commerciale complessiva di 165 mq, più quattro balconi rispettivamente di 1,00 mq, e 2,00 mq ciascuno i rimanenti.</p> <p>Altezza interna utile:</p> <ul style="list-style-type: none">- atrio hmax = 3,24 m- piano 1° hmax = 4,15 m- piano 2° hmax = 4,48 m
Finiture	<ul style="list-style-type: none">• Pavimenti: piastrelle in graniglia di marmo o in lastre di pietra o in ceramica• Pareti intonacate e pitturate• Soffitto della zona scale decorato con stucchi• Bagni:<ul style="list-style-type: none">- Rivestimento in piastrelle di ceramica- Sanitari: lavabo, vaso, bidet, doccia• Infissi esterni (finestre): alcuni in legno (originari dell'epoca altri in PVC con vetrocamera. Gli infissi sono dotati di scuri in legno.• Infissi interni (porte): legno;• Portone d'ingresso: ad ante in ferro.



Dotazione impiantistica	<ul style="list-style-type: none"> • Impianto elettrico sottotraccia • Impianto idrico – fognario • Impianto di riscaldamento NON PRESENTE • per la produzione di acqua calda sanitaria vi è un unico boiler elettrico posto nel controsoffitto del bagno al piano primo, che serve anche gli altri bagni. <p>L'appartamento non è allacciato al gas di città, pertanto la cucina è alimentata con bombola a gas GPL.</p>
Stato di Manutenzione e Conservazione	Stato complessivo di manutenzione e conservazione dell'immobile: buono
Ubicazione	Comune di TORREMAGGIORE (FG), zona “A – Centro Storico” del vigente PRG, via Cavour n. 23, piano 1-2,
██████████	L'immobile confina con via Cavour, cortile di servizio, proprietà ██████████ e proprietà ██████████, salvo altri.
Dati catastali	Foglio 94, particella 17 sub 35 Via Cavour n. 23 piano 1 e 2 categoria A/2 classe 3 vani 9 sup. catastale Totale mq 256, Totale escluse aree scoperte 251 mq, rendita Euro 976,10,
Proprietario	██████████ ██████████ Proprietà per 1/1
Titolo di Provenienza	atto di compravendita del 14/09/2011 a rogito del Notaio Cassano Lorenzo di San Severo (FG) rep. n. 156168/44079, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 23/09/2011 ai nn. 7976/6044, da ██████████ ██████████
Iscrizioni Trascrizioni	<ul style="list-style-type: none"> • IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 13/12/2006 ai nn. Reg. part. 1815 Reg. gen. 10542, a favore della BANCA ANTONIANAPOPOLARE VENETA S.P.A. con sede in Padova – c.f. 02691680280, • IPOTECA GIUDIZIALE iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19/02/2008 ai nn. Reg. part. 200 Reg. gen. 1500, nascente da decreto ingiuntivo del 07/02/2008, Tribunale di Rimini, rep. N° 206, a favore della BANCA DI ANCONA S.P.A. con sede in Jesi (AN) – c.f. 00078240421 • PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20/09/2018 ai nn. Reg. part.6194 Reg. gen. 7548, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma - c.f. 1453532005, nascente da Atto Giudiziario del Tribunale di Foggia del 20/07/2018 n. rep. 4515 <p>cui si riferisce la presente procedura.</p>
Stato di	A tutt'oggi gli immobili in oggetto appartengono per l'intero a



possesso e occupazione	██████████, ██████████ ██████████ stato civile celibe e da questi utilizzati come abitazione e per attività recettiva di B & B.
Regolarità Edilizio - Urbanistica	<p>L'unità immobiliare in oggetto è parte di una palazzina d'epoca risalente agli inizi del '900 ricadente in Zona "A – Centro Storico" del vigente PRG.</p> <p>Da ricerche presso l'UTC di Torremaggiore risulta:</p> <ul style="list-style-type: none"> – NO titoli abilitativi in quanto trattasi di fabbricato antecedente il 1942, – SCIA. prot. N. 0015673/2011 relativa a "Progetto per la ristrutturazione del fabbricato sito in via Cavour 23" in ditta ██████████ ██████████, finalizzata alla manutenzione straordinaria dell'immobile adibito ad abitazione e piccola ricettività (B&B), lavori ultimati in data 23/05/2014 così come da comunicazione inviata all'UTC di Torremaggiore prot. 8821/2014 <p>Si precisa che il "Rifacimento impianto di riscaldamento a fonti rinnovabili", previsto nella suddetta SCIA non è stato eseguito</p>
Conformità Catastale	<p>Per l'immobile in oggetto è stato effettuato l'aggiornamento catastale il 27/03/2012, pertanto l'immobile risulta regolarmente accatastato,</p> <p>tra i dati catastali e lo stato di fatto dell'immobile vi sono le seguenti discordanze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lievi difformità della planimetria catastale <p>risulta necessario l'aggiornamento della planimetria catastale (costi: coeff. " b")</p>
Agibilità	Non rinvenuta
Superficie commerciale complessiva	383,50 mq
Valore di stima	€ 260.000,00

Lucera, gennaio/2022

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonio SALANDRA



The image shows a circular blue professional stamp of the Chamber of Architects of Lucera. The stamp contains the text: "CONSIGLIO DELLA PROVINCIA DI LUCERA", "ANTONIO SALANDRA", and "N° 2365". Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink that reads "Antonio Salandra".

