



# TRIBUNALE DI FOGGIA

Sezione Espropriazioni Immobiliari  
Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Valentina Patti

Procedimento nr. **186/2014** del Registro Generale delle Esecuzioni  
Udienza del 20.10.2016

Promosso da: [REDACTED]

Contro:

[ 1 ] sig.	[REDACTED]	C.F.:	[REDACTED]
[ 2 ] sig.	[REDACTED]	C.F.:	[REDACTED]
[ 3 ] sig.	[REDACTED]	C.F.:	[REDACTED]
[ 4 ] sig.	[REDACTED]	C.F.:	[REDACTED]
[ 5 ] sig.ra	[REDACTED]	C.F.:	[REDACTED]
[ 6 ] sig.ra	[REDACTED]	C.F.:	[REDACTED]
[ 7 ] sig.ra	[REDACTED]	C.F.:	[REDACTED]

### Beni pignorati in **Foggia (Fg)**:

Abitazione in via Martiri di via Fani n. 64, piano 4° int. 8

Box auto in via Martiri di via Fani n. 64, piano "T" int. 8

Abitazione in via Catalano n. 24, piano 2°

### Beni pignorati in **Faeto (Fg)**:

Abitazione al lotto 9 edificio 7, unità 4 e 5, Vill. San Leonardo

Box auto al lotto 9 edificio 7, unità 4 e 5, Vill. San Leonardo

## INDICE

1. Premessa	pag. 02
2. Quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione	pag. 02
3. Fase di studio, sopralluogo	pag. 04
4. Risposta ai quesiti	pag. 04
5. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 30
6. Allegati	pag. 30



**1. PREMESSA**

Il sottoscritto geom. Claudio Costantino, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Foggia al nr. 2255, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia con studio in Foggia alla Via Gramsci 65/D, nell'udienza del 19.05.2016 innanzi al Giudice dell'Esecuzione Immobiliare – Sez. Civile Espropriazioni, riceveva l'incarico di Tecnico esperto nel procedimento indicato in epigrafe. Il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

**2. QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

*Il Giudice dell'esecuzione poneva all'esperto i seguenti quesiti: Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:*

*1) al 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), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*

*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 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;*

*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;*

*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, 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, 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 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 alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

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 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;

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 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 01.9.1967, 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 asserito 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 sovraordinati e dai regolamenti locali;

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;

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.

Il G.E. assegnava all'esperto il termine di **90 giorni** per il deposito telematico dell'elaborato peritale, rappresentando che non sarebbero state concesse proroghe, se non per motivate ed eccezionali ragioni, da esplicitarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza dell'indicato termine e di cui si dovrà dare atto nella relativa nota spese da inviare al G.E.

L'esperto non potrà sospendere per alcun motivo (tantomeno su richiesta delle parti) le operazioni di stima, se non a seguito di apposito provvedimento del G.E., ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c. negli altri casi specificatamente indicati nel presente verbale e dovrà fornire con sollecitudine, per il caso di imprecisioni o carenze dell'elaborato, gli opportuni chiarimenti integrazioni (in forma scritta) al custode giudiziario od al professionista delegato, dietro semplice richiesta degli ausiliari, rappresentandosi che in tal caso non sarà riconosciuto il diritto ad un ulteriore compenso.

L'esperto avrà cura di espletare almeno tre tentativi di accesso all'immobile staggito, all'esito dei quali e per il caso di mancata collaborazione dell'esecutato, dovrà relazionare al Magistrato per le determinazioni di competenza, n in ordine al prosieguo delle operazioni peritali.

Autorizza l'esperto: ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione; ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell'espletamento dell'incarico; fare uso del mezzo proprio.

Terminata la relazione, l'esperto dovrà inviargli copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora le parti abbiano provveduto a inviare note all'esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà intervenire alla detta udienza, per rendere chiarimenti.

-----  
1. 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.

2. In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.

3. L'esperto, dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico - comparativa (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio) ed anche formando - al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione dei beni - la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione.

4. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle 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 giudiziari di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem.

5 All'esperto non sono opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.

### 3. FASE DI STUDIO E SOPRALLUOGO.

Prima di fissare la data dell'inizio delle operazioni peritali, il sottoscritto esaminava la documentazione presente nei fascicoli, oltre a verificare presso gli uffici competenti le eventuali variazioni catastali intervenute in data successiva alla redazione della documentazione ipotecaria e catastale del giugno 2014.

Allo scopo di raccogliere le necessarie informazioni utili a fornire risposte ai quesiti formulati dal G.E., si invitavano le parti a mezzo di pec e/o lettera Raccomandata a/r per l'inizio delle operazioni peritali alla data del 13.06.16, ore 09.30, presso il bene pignorato in via Martiri di via Fani n. 64 in Foggia. Alla data stabilita presenziava il sig. [REDACTED] che, letto il mandato ricevuto dall'esperto, autorizzava l'accesso ai beni pignorati in via Martiri di via Fani n. 64. Le operazioni peritali proseguivano in data 16/06/2016, alla presenza del sig. [REDACTED], presso i beni pignorati al villaggio San Leonardo, contrada "Rovitella" in Faeto. L'accesso al bene pignorato in via Catalano n. 24 in Foggia risultava più difficoltoso, data l'assenza del D.E.. Dopo alcuni tentativi, anche telefonici, lo scrivente lo rappresentava al G.E. con istanza depositata il 18.07.2016. Il G.E., in data 21.07.2016, disponeva un ulteriore tentativo di accesso prima di valutare il ricorso alla custodia giudiziaria del bene inaccessibile. Lo scrivente, in conformità al dispositivo, in data 26.07.2016, otteneva l'accesso all'immobile in via Catalano n. 24 alla presenza del sig.ri [REDACTED]. Le operazioni peritali si svolgevano complessivamente regolarmente e si concludevano con la firma dei verbali, allegati alla presente relazione.

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

In ordine alla **conformità all'art. 567 comma 2 c.p.c.** della documentazione ipotecaria e catastale presente nel fascicolo telematico, il sottoscritto, nei limiti della propria competenza, effettuati i sopralluoghi, dalla verifica delle 98 pagine presenti nel fascicolo telematico, esponeva al G.E., con istanza del 18.06.16, quanto di seguito:

- non vi è stralcio di mappa dei beni pignorati;
- non sono presenti le copie degli atti di trasferimento ma le sole note di trascrizione degli stessi;

Consulente Tecnico di Ufficio: geom. Claudio Costantino - Via Antonio Gramsci 65/D - 71122 Foggia (Fg)

Tel 0881.722142 Fax 178.6042369 mobile 348.5144204 e-mail: geom.claudiocostantino@gmail.com

Pagina nr. 6/30



- per la verifica della conformità urbanistica del bene pignorato in via Catalano n.24 in Foggia vi è necessità di reperire dati contenuti negli atti di provenienza al fine di consentire la ricerche del fascicolo del fabbricato agli operatori dello S.U.E. di Foggia.

Il G.E., con dispositivo del 08.07.2016 autorizzava il nominato esperto ad estrarre quanto necessario e concedeva una proroga di 60 giorni, (19/10/16), per il deposito dell'elaborato peritale. Stante a quanto presente nella documentazione depositata dal C.P., alla data della documentazione ipotecaria e catastale, non si evincono altri pignoramenti che potrebbero preludere ad ulteriori procedure esecutive, salvo altro aggiornamento da svolgersi con l'ausilio del personale della Cancelleria.

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni pignorati sono identificati al Catasto di pertinenza in conformità al pignoramento e alla nota di trascrizione, come di seguito:

#### Identificati al Catasto Fabbricati in Comune di Foggia (Fg)

intestazione attuale ai nominativi indicati in premessa per i seguenti diritti:

numero [ 1 ] - usufrutto per l'intero, numero [ 2 ] nuda proprietà ½, numero [ 3 ] nuda proprietà ½

Foglio	Part.	Sub.	Piano	Int.	Z.C.	Cat.	Cl	Vani/ Cons	R.C. €	Indirizzo / Note / Descrizione
79	753	18	4°	8	1	A/3	3	6,5 135m <sup>2</sup>	604,25	Abitazione in Via Martiri di Via Fani, 64
79	753	11	T	8	1	C/6	4	22m <sup>2</sup>	136,65	Box Auto n.8 – stesso edificio



**Identificati al Catasto Fabbricati in Comune di Foggia (Fg)**

intestazione attuale ai nominativi indicati in premessa per i seguenti diritti:

numero [ 4 ] - usufrutto per 1/2, numero [ 6 ] usufrutto per 1/2, numero [ 5 ] nuda proprietà per l'intero

Foglio	Part.	Sub.	Piano	Int.	Z.C.	Cat.	Cl	Vani/ Cons	R.C. €	Indirizzo / Note / Descrizione
96	1173	6	2°		1	A/2	2	7,5 192m <sup>2</sup>	1065,1 9	Abitazione in Via Catalano, 24

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

Il sottoscritto, in occasione del giuramento, ha estratto copia del fascicolo da cui si evince che il pignoramento ultimo è stato notificato il 16.05.2014 e 11.06.2014. La documentazione ipotecaria e catastale, depositata dal Creditore Procedente, è composta da circa 98 pagine. Dall'analisi della documentazione risulta che gli immobili oggetto di espropriazione sono pervenuti alle parti indicate in premessa, per le relative quote, come di seguito indicato:

**Unità abitativa e box auto in Foggia alla via Martiri di via Fani n. 64:** per le rispettive quote per atto di donazione dal D.E., in premessa al n. [1], a rogito del Notaio dott. Pascucci Fabrizio del 16.11.2005 R.g. \_\_\_\_ R.p. \_\_\_\_, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia, Rep. n. 6146;

In precedenza i beni pervennero al D.E. al nr. [1], quota 1/1, per mezzo di atto di assegnazione del 27.05.1980, Notaio rogante dott. Leonardo P.M.A. Giuliani, repertorio n. 10407, trascritto a Foggia il 18.06.1980 al n. 10167 Rg 100731 Rp. Il complesso edilizio fu realizzato dalla soc. cooperativa a.r.l. "Il Pesco Fiorito" su terreni distinti al Foglio 79 particelle 753-754-755 su





parte, aggettanti con balaustre in ferro smaltato e cemento armato. L'edificio, munito di ascensore, è composto da piano terra, 5 livelli superiori con copertura a falde inclinate. Lo stato di manutenzione dello stabile appare momentaneamente in condizioni sufficienti. L'androne condominiale, ricevente accesso dall'area di pertinenza/manovra, è pavimentato in mattoni tipo marmo "Carrara" e rivestito con piastrelle di colore tenue che si estendono a tutta la scalinata. L'immobile, posto al quarto piano con accesso dalla porta posta a sinistra salendo sul ballatoio, ha tripla esposizione verso l'esterno (N.ovest – N.Est – S.est), altezza netta media interna di circa 2,99 mt, attualmente composto da ingresso, cucina-tinello, ripostiglio, ampia sala, corridoio-disimpegno, due camere, due bagni e due balconi. L'unità abitativa, Subalterno 18, confina con vano scale, vano ascensore, cortile interno, distacco su via Martiri di via Fani, altra u.i., salvo altri. La distribuzione dell'immobile è sufficientemente conforme alla planimetria Catastale, allegata alla presente relazione. L'abitazione è dotata di sufficiente luminosità e finiture ordinarie per la tipologia edilizia: portoncino di ingresso, tipo blindato, rivestito in essenza tipo legno, porte interne impiallacciate tipo noce, pavimento unico in mattoni di ceramica marrone con modulo 20x20cm, infissi esterni in anticorodal dorato con vetro singolo, cassonetti in legno e tapparelle in pvc e/o legno. Non sono presenti cancelli di sicurezza agli infissi. Le finiture murali sono in idropittura e carta da parati, nelle camere da letto. La cucina presenta le pareti attrezzate rivestite in piastrelle di ceramica di colore chiaro aventi misure di 20x20cm sino all'altezza di circa 2,80mt. Dal disimpegno si raggiungono le camere da letto e il bagno di servizio mentre al bagno padronale si accede dalla camera padronale. Il bagno padronale è pavimentato in azzurro e rivestito in blu fino all'altezza di circa 2,80mt con piastrelle, tipo ceramica, aventi misure di 15x30cm, sanitari in ceramica di buona fattura del tipo con fissaggio a pavimento, miscelatori d'acqua con doppio comando a manopola, vaschetta di scarico acqua esterna in ceramica, lavabo su colonna e vasca da bagno, mis. 170X70cm. Il bagno di servizio, cui si accede dal corridoio disimpegno, è pavimentato con mattonelle tipo ceramica e rivestito fino all'altezza di circa 2,80mt con piastrelle bicolore dello stesso genere, aventi misure di 20x20cm, sanitari in ceramica del tipo con fissaggio a pavimento, miscelatori d'acqua doppio comando a manopola, vaschetta di scarico acqua esterna in ceramica, lavabo su colonna, attacchi per lavabiancheria e piatto doccia 70x70cm in ceramica con box a vetri, con profili in lega metallica. Tutti gli ambienti principali sono muniti di finestra o porta-finestra. L'immobile è dotato di impianto autonomo per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento con massa radiante in elementi di ghisa smaltata a 4 colonne. Il generatore di calore è costituito da una caldaia murale a gas metano (Riello mod. "Residence 24K....") sostituita il 21.04.2014. La caldaia murale è posta all'interno del bagno di servizio, al momento del sopralluogo munita di libretto e rapporto di efficienza datato 08.06.2015, allegati alla presente relazione. Gli impianti idrici, citofonico, tv ed elettrico, appaiono ancora in ordine ma non rispondenti alle norme vigenti, essendo risalenti alla loro originaria realizzazione. L'immobile si



presenta complessivamente in condizioni sufficienti al netto di alcune macchie di condensa, poco estese, presenti sulle pareti esposte a nord, in corrispondenza del nodo parete-solaio di cucina, camera e bagno. Comunque, tutti i materiali e gli impianti risalgono al tempo dell'originaria edificazione. L'edificio è regolarmente allacciato alle reti dei sotto-servizi cittadini. L'immobile, a parere del sottoscritto, non è eventualmente comodamente divisibile in più subalterni. Le superfici, indicative, degli ambienti sono:

<b>Ingresso-Sala</b>	31,00 m <sup>2</sup>	<b>Cucina-Tinello</b>	23,00 m <sup>2</sup>	<b>Bagno serv.</b>	04,10 m <sup>2</sup>
<b>Camera padr.</b>	16,00 m <sup>2</sup>	<b>Bagno padr.</b>	06,00 m <sup>2</sup>	<b>Camera</b>	14,00 m <sup>2</sup>
<b>Ripostiglio</b>	01,00 m <sup>2</sup>	<b>Corridoio-disim.</b>	05,00 m <sup>2</sup>		
Balcone 1	14,00 m <sup>2</sup>	Balcone 2	10,00 m <sup>2</sup>		

Il box auto di pertinenza, Subalterno 11, interno 8, è posto al piano strada dello stesso edificio. L'accesso all'area di manovra con autoveicoli avviene alle spalle del civico n. 64 di via Martiri di via Fani ovvero dalla via N. Patierno. L'area di manovra prevede anche alcuni posti auto a servizio del complesso. Il box auto confina con area di manovra, interni 7 e 9, salvo altri. L'autorimessa è dotata di porta basculante in metallo smaltato. La misura netta dell'ingresso, pari a circa 2.00mt, può non rendere comodo l'accesso ad alcune categorie di autoveicoli. Il box è dotato di impianto elettrico essenziale costituito da un punto presa e un punto luce che conduce ad una plafoniera con ancoraggio a soffitto. Sulla sinistra vi è un piccolo lavabo in ceramica. Il pavimento è costituito da mattoni in impasto di cemento, le pareti e il soffitto sono verniciati in idropittura. L'altezza netta interna è di circa 2,40 mt, le misure utili nette sono di circa 4,80mt x 3,65mt per una superficie complessiva netta di circa 17,50mq. L'immobile, a parere del sottoscritto, non è comodamente divisibile. La superficie commerciale dei beni pignorati è ragguagliata nello schema seguente:

<b>Consistenza Unità Abitativa A/3 al F/P/Sub. 79/753/18, in Foggia alla via Martiri di via Fani n. 64 – 4° piano</b>			
La superficie dell'immobile è computata/ragguagliata a quella della superficie principale di riferimento utilizzando coefficienti di omogeneizzazione per la determinazione delle superfici accessorie (cantine, depositi, box, soffitte, ecc.) e per quelle di ornamento (balconi, verande, giardini esclusivi, ecc.) tenendo conto del contesto in cui ricade l'immobile, del rapporto tra superfici e delle ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche che lo caratterizzano (D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 – norma UNI 10750) e degli usi locali.			
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>METRI QUADRI</b>	<b>COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA A QUELLA PRINCIPALE</b>
Superficie lorda dell'unità abitativa	127,00	100,00%	M <sup>2</sup> 127,00
Superficie balconi	24,00	33,33%	M <sup>2</sup> 08,00
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>M<sup>2</sup> 135,00 (metriquadricentotrentacinque/00)</b>		



**Consistenza Box auto C/6 al F/P/Sub. 79/753/11, con accesso in Foggia alla via N. Patierno – piano "T"**

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

TIPOLOGIA	METRI QUADRI	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA A QUELLA PRINCIPALE
Superficie lorda del box auto	22,00	100,00%	M <sup>2</sup> 22,00
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>M<sup>2</sup> 22,00 (metriquadriventidue/00)</b>		



MISSISSIPPI

Opuscula

**Unità abitativa in Foggia alla via Catalano n. 24, piano 2°:** Fa parte di un edificio realizzato originariamente alla fine degli anni '30, inserito nella zona storica e centrale di Foggia, nei pressi della Cattedrale, del Comune e della Prefettura.



Dalle difficoltose indagini urbanistiche effettuate, estese anche all'archivio storico, risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato, nei primi anni '50, per sopraelevazione del preesistente edificio, danneggiato dagli eventi bellici della seconda guerra mondiale. Detto secondo ed ultimo piano, apparso in catasto nel 1987, è stato adibito ad esposizione di mobili per un certo periodo e successivamente ridistribuito dal D.E., in corso dell'acquisto, nei primi anni '90. Come meglio esposto nella sezione relativa alla conformità urbanistica dei beni, l'immobile non corrisponde adeguatamente agli originari titoli abilitativi e nemmeno alla planimetria catastale ultima. Non è presente alcun collaudo, certificato di Agibilità, Abitabilità e/o Licenza D'uso per l'immobile in oggetto. Per cui anche in ordine alla staticità dei luoghi andranno effettuate le eventuali verifiche del caso, a tutela del potenziale acquirente, che il G.E. potrà disporre sulla base dell'istanza presentata dallo scrivente prima del deposito della presente relazione. L'edificio attualmente si compone di tre livelli fuori terra con copertura piana. L'originaria struttura portante è in muratura mentre la parte sopraelevata, ove rimane il bene pignorato, ha struttura portante presumibilmente mista, in parte rispondente alla documentazione urbanistica reperita (Allegato ). Le finiture esterne dell'edificio sono in intonaco verniciato di colore medio, mattoni a faccia vista al 2° piano, balconi aggettanti con balaustre in ferro smaltato. L'edificio non è munito di ascensore; lo stato di manutenzione dello stabile appare momentaneamente in condizioni sufficienti. L'androne condominiale, ricevente accesso dal

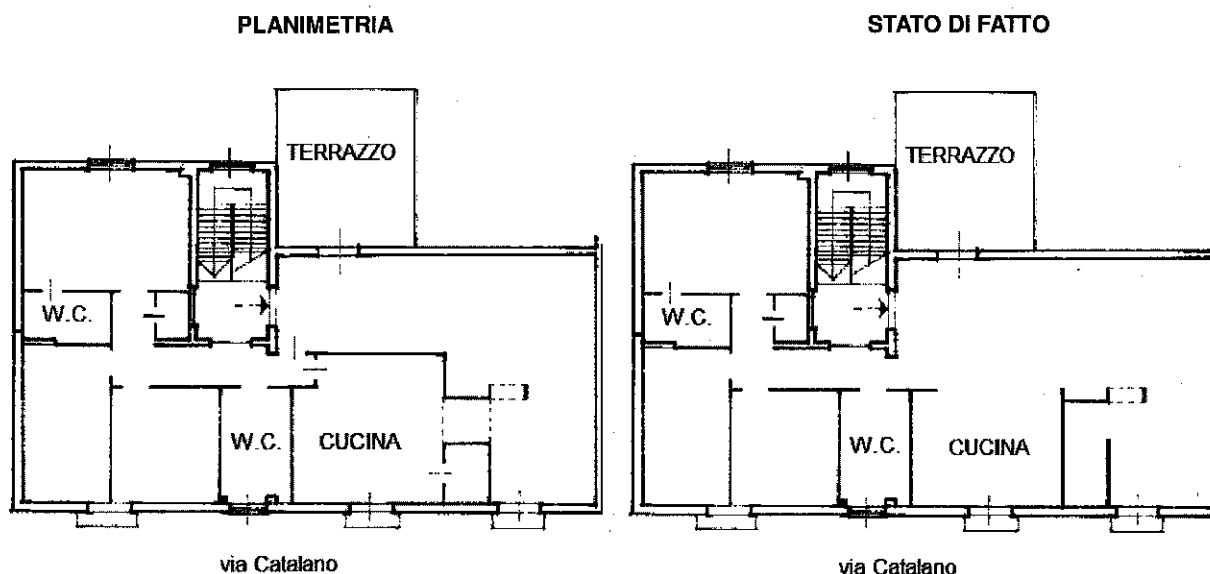
Consulente Tecnico di Ufficio: geom. Claudio Costantino - Via Antonio Gramsci 65/D - 71122 Foggia (Fg)

Tel 0881.722142 Fax 178.6042369 mobile 348.5144204 e-mail: geom.claudiocostantino@gmail.com

Pagina nr. 15 / 30



civico n. 24 di via Catalano (un tempo via San Francesco d'Assisi), è pavimentato in mattoni tipo mosaico e rivestito in intonaco civile verniciato di colore bianco. La scalinata, non particolarmente comoda, è rivestita in pietra lucidata. L'immobile è l'unico posto al secondo piano con accesso dalla porta a sinistra salendo sul ballatoio. Vi sono, comunque, ulteriori due accessi, attualmente inutilizzati e/o murati, di pertinenza. L'immobile ha doppia esposizione verso l'esterno (N.ovest – S.est), altezza netta media interna di circa 3,05 mt, attualmente composto da ingresso-soggiorno, cucina, sala, corridoio-disimpegno, tre camere, due bagni, doppio ripostiglio, tre balconcini e terrazzino, da cui si può raggiungere il lastrico di copertura con una scala in ferro, posta uscendo sulla destra. L'unità abitativa confina con vano scale, cortile interno, via Catalano, altra u.i., altro edificio ad est e ovest, salvo altri. La distribuzione dell'immobile, dalla verifica effettuata, al momento dell'accesso, ricalcava parzialmente la planimetria Catastale, allegata alla presente relazione, come di seguito rappresentato:



L'abitazione è dotata di sufficiente luminosità e finiture ordinarie per la tipologia edilizia: portoncino di ingresso in legno, porte interne tamburate con finitura in vernice, pavimenti in mosaico gettato in opera nella zona giorno e listoni tipo parquet nella zona notte, posati su sopraelevazione di circa 10cm. L'infisso esterno sul terrazzo è in anticorodal elettro-colorato con doppio vetro oltre cancelli di sicurezza in ferro mentre i restanti sono originari infissi in legno verniciato con vetro singolo con imposte esterne. Le finiture murali sono in idropittura su intonaco civile e alcuni lavori in cartongesso utili a ribassare il soffitto e alloggiare corpi illuminanti. La zona cucina, posta entrando sulla destra, presenta le pareti attrezzate rivestite in piastrelle fugate di colore medio, sino all'altezza di circa 2,95mt. Dal disimpegno si raggiungono le camere da letto e un bagno mentre dalla camera padronale si accede al secondo bagno. Il primo bagno è pavimentato e rivestito fino all'altezza di circa 2,90mt



con piastrelle, tipo ceramica, aventi misure di circa 25x25cm, sanitari in ceramica di buona fattura del tipo con fissaggio a pavimento, miscelatori d'acqua con leva mono comando, eco-vaschetta di scarico acqua ad incasso, doppio lavabo su piano in marmo sintetico nero e vasca da bagno, mis. 170X70cm. Il bagno, cui si accede dalla camera padronale, ricalca le finiture del primo ma con singolo lavabo, piatto doccia angolare in luogo della vasca da bagno e boiler per la produzione di a.c.s.. Tutti gli ambienti principali sono muniti di finestra o porta-finestra ad eccezione del bagno della camera padronale. Va, comunque, evidenziato che due delle tre camere da letto condividono lo stesso infisso stante il fatto che il divisorio termina nell'infisso. L'immobile è dotato di impianto autonomo per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento con collettore di distribuzione e massa radiante in elementi di ghisa smaltata a 4 colonne. Il generatore di calore è costituito da una caldaia murale a gas metano marca "Junkers" mod. "Zwa 24". La caldaia murale è posta all'interno del bagno accessibile dal disimpegno, al momento del sopralluogo non munita di libretto e rapporto di efficienza non essendo reperibili. Gli impianti idrici, citofonico, tv ed elettrico (serie di illuminotecnica Ticino Living), appaiono ancora in ordine ma non rispondenti alle norme vigenti e risalenti alla loro originaria realizzazione. Il terrazzino esterno, quasi chiuso su tre lati, è pavimentato con elementi in gres porcellanato fugato posato a 45°, presenta un lavabo posto a destra con una scala in ferro che conduce al lastrico di copertura, di tipo piano, impermeabilizzato con guaina bituminosa accavallata e rinvenuta a fiamma. Il terrazzo affaccia su quel che resta dell'ex cinema Italia. Dato il livello di piano e il contesto edilizio, non vi è una particolare panoramicità. L'immobile si presenta complessivamente in condizioni sufficienti al netto di alcune macchie di condensa e/o infiltrazione d'acqua, poco estese, presenti in una delle camere da letto, in corrispondenza del nodo parete-solaio. Comunque, tutti i materiali e gli impianti risalgono al tempo dell'originaria realizzazione dei primi anni '90. L'edificio è regolarmente allacciato alle reti dei sotto-servizi cittadini. L'immobile, a parere del sottoscritto, previa verifica statica, può eventualmente comodamente frazionarsi in due subalterni. Le superfici, indicative, degli ambienti sono:

<b>Ingresso-Sogg- Cucina-Sala</b>	78,00 m <sup>2</sup>	<b>Ripostiglio zona giorno</b>	05,00 m <sup>2</sup>	<b>Bagno</b>	08,00 m <sup>2</sup>
<b>Camera padr.</b>	20,00 m <sup>2</sup>	<b>Bagno padr.</b>	02,60 m <sup>2</sup>	<b>Camera 2</b>	14,00 m <sup>2</sup>
<b>Camera 3</b>	14,50 m <sup>2</sup>	<b>Ripostiglio zona notte</b>	01,30 m <sup>2</sup>	<b>Corridoio- disimpegno</b>	08,70 m <sup>2</sup>
Balconi 1+2+3	04,50 m <sup>2</sup>	Terrazzino	36,00 m <sup>2</sup>		



La superficie commerciale dei beni pignorati è ragguagliata nello schema seguente:

<b>Consistenza Unità Abitativa A/2 al F/P/Sub. 96/1173/6, in Foggia alla via catalano n.24 – 2° piano</b>			
La superficie dell'immobile è computata/ragguagliata a quella della superficie principale di riferimento utilizzando coefficienti di omogeneizzazione per la determinazione delle superfici accessorie (cantine, depositi, box, soffitte, ecc.) e per quelle di ornamento (balconi, verande, giardini esclusivi, ecc.) tenendo conto del contesto in cui ricade l'immobile, del rapporto tra superfici e delle ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche che lo caratterizzano (D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 – norma UNI 10750) e degli usi locali.			
TIPOLOGIA	METRI QUADRI	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA A QUELLA PRINCIPALE
Superficie lorda dell'unità abitativa	184,00	100,00%	M <sup>2</sup> 184,00
Superficie balconi	4,50	33,33%	M <sup>2</sup> 01,50
Superficie terrazzo	36,00	18,00%	M <sup>2</sup> 06,50
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>M<sup>2</sup> 192,00 (metriquadricentonovantadue/00)</b>		

### STATO DI POSSESSO DEI BENI

Dalle indagini effettuate presso:

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

l'agenzia delle entrate, con la nota, allegata, al momento, non ha fornito alcun riscontro. Secondo quanto appreso in sede di sopralluogo, salvo altro, le unità immobiliare pignorate sono nel possesso dei rispettivi usufruttuari.

### REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Dai certificati (Allegati), rilasciato dai servizi demografici del Comune di Foggia, si evince che:

- con con atto notarile pubblico del 09.11.1993 a rogito del Notaio dott. Antonio Pepe di Foggia i D.E., coniugi in premessa ai n.ri [1]-[7], hanno stipulato convenzione di separazione dei beni;
- con atto notarile pubblico del 09.11.1993 a rogito del Notaio dott. Antonio Pepe di Foggia i D.E., coniugi in premessa ai n.ri [4]-[6], hanno stipulato la convenzione di separazione dei beni, trascritto in Foggia il 16.11.1993 ai NN. 17835/14640.

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

Si segnalano quelli derivanti dagli atti di provenienza, regolamenti di condominio, atti di convenzione oltre agli oneri condominiali relativi agli ultimi due consuntivi, salvo altri.

L' amministratore dello stabile in Foggia alla via Martiri di via Fani n.64, rag. [REDACTED] n. tel.

Consulente Tecnico di Ufficio: geom. Claudio Costantino - Via Antonio Gramsci 65/D - 71122 Foggia (Fg)  
Tel 0881.722142 Fax 178.6042369 mobile 348.5144204 e-mail: geom.claudiocostantino@gmail.com

Pagina nr. 18 / 30



██████████, contattato con la nota pec allegata del 07.06.16 sino al momento non ha dato alcun riscontro. L' amministratore dello stabile in Faeto al lotto 9 edificio 7, ██████████ – via ██████████, contattato con la nota allegata del 23.08.16 sino al momento non ha dato alcun riscontro e i numeri telefonici reperiti risulterebbero disabilitati. Non vi sarebbe alcun amministratore di condominio per l'immobile in Foggia alla via Catalano n. 24, secondo le dichiarazioni rese nel verbale di sopralluogo. Nella fattispecie si ritiene comunque utile detrarre anche un importo a forfait, per u.i., dalle rispettive valutazioni, non essendo stato possibile ottenere riscontro dagli amministratori di condominio contattati.

Ad ogni modo, dal momento della redazione della presente relazione al momento della eventuale vendita può intercorrere un periodo che può modificare detta situazione. Pertanto, il lettore interessato all'acquisto verificherà preventivamente quanto sopra esposto ovvero l'eventuale maturazione di consuntivi scoperti nel periodo opponibile al potenziale acquirente, le condizioni ultime in cui versano i beni in oggetto al momento della vendita, la documentazione allegata e quant'altro eventualmente occorrente all'acquisto consapevole, anche se non indicato in relazione.

#### **FORMALITA': ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI**

Secondo quanto desunto dalla documentazione ipotecaria e catastale agli atti del fascicolo, alla data delle visure, salvo altre, gravano sugli immobili pignorati le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Foggia in data 14.01.2003, R.g.n.979, R.p.n.94, contro i D.E., a favore del Creditore Procedente, per la somma di euro 600.000,00, derivante da contratto di mutuo di originari euro 300.000,00 della durata di anni 15 a ministero notaio Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia in data 09.01.2003 rep. 30758, gravante sulle unità immobiliari pignorate, escluse quelle in Faeto (Fg). L'iscrizione prevedeva anche altre u.i. non oggetto della presente procedura esecutiva, sulle quali vi è stata successiva annotazione di restrizione;
- ipoteca volontaria iscritta a Foggia in data 14.01.2003, R.g.n.527, R.p.n.32, contro i D.E., a favore del Creditore Procedente, per la somma di euro 600.000,00, derivante da contratto di mutuo di originari euro 300.000,00 della durata di anni 15 a ministero notaio Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia in data 09.01.2003 rep. 30758, gravante sulle unità immobiliari pignorate in Faeto (Fg);
- ipoteca volontaria iscritta a Foggia in data 14.03.2008, R.g.n.6347, R.p.n.1012, contro i D.E., a favore del Creditore Procedente, per la somma di euro 360.000,00, derivante da contratto di mutuo di originari euro 180.000,00 della durata di anni 12 a ministero notaio Pepe Antonio di Foggia in data 11.03.2008 rep. 19714/12183, gravante sulle unità immobiliari pignorate in via Martiri di via Fani e via Catalano in Foggia;
- ipoteca volontaria iscritta a Foggia in data 14.03.2008, R.g.n.2615, R.p.n.321, contro i D.E., a



favore del Creditore Procedente, per la somma di euro 360.000,00, derivante da contratto di mutuo di originari euro 180.000,00 della durata di anni 12 a ministero notaio Pepe Antonio di Foggia in data 11.03.2008 rep. 19714/12183, gravante sulle unità immobiliari pignorate in Faeto (Fg) alla contrada Rovitella, oggetto della presente relazione;

- ipoteca giudiziale iscritta a Foggia – sede staccata di Lucera in data 18.06.2013, R.g.n.4840, R.p.n.408, contro i D.E., a favore del C.P., per la somma di euro 200.000,00, derivante da atto amministrativo di originari euro 143.000,00 del 12.12.2012 rep. 913/2012, gravante sulle unità Immobiliari pignorate in Faeto (Fg) alla Contrada Rovitella;
- ipoteca legale iscritta a Foggia in data 07.06.2013, R.g.n.11665, R.p.n.1227, contro i D.E., a favore del C.P., per la somma di euro 200.000,00, derivante da atto amministrativo di originari euro 143.000,00 del 12.12.2012 rep. 913/2012, gravante sulle unità Immobiliari pignorate in via Martiri di via Fani;
- verbale di pignoramento immobiliare del 11.06.2014, trascritto a Foggia in data 23.06.2014, R.g.n.11732 R.p.n.9382 contro i D.E. a favore del Creditore Procedente. Gli immobili interessati dal pignoramento sono in Foggia alla via M. di via Fani n.64 e via Catalano n.24;
- verbale di pignoramento immobiliare del 11.06.2014, trascritto a Foggia – sez. staccata di Lucera in data 23.06.2014, R.g.n.5131 R.p.n.4189 contro i D.E. a favore del Creditore Procedente. Gli immobili interessati dal pignoramento sono quelli in Faeto (Fg) alla Contrada Rovitella;

### REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Con note, in allegato, del 07.06.16, lo scrivente contattava gli uffici preposti del Comune di Foggia e Faeto e nei successivi incontri, tenutisi con i tecnici del S.U.E., si è avuta la possibilità di visionare quanto presente nella documentazione di progetto degli edifici in cui rimangono i beni pignorati. Per meglio comprendere le vicende edilizie della u.i. in via Catalano è stato necessario estrarre copia di un atto. Dalla documentazione visionata ed allegata, risulta quanto di seguito:

**Unità abitativa e box auto in Foggia alla via Martiri di via Fani n. 64:** l'edificio cui fanno parte gli immobili è stato realizzato in convenzione con il comune di Foggia dalla Cooperativa "Il pesco fiorito" su parere favorevole della C.E. n. 12 del 02.04.1976 e n. 1 del 7.7.1976, Pratica 72/1976, Licenza di Costruzione n. 91 del 25.05.1976 e n. 122 del 21.07.1976, Concessione per l'esecuzione di opere n. 117 del 13.07.1978 (rinnovo), variante approvata il 05.02.1979, verbale di ispezione sanitaria del 28.05.1979, inizio lavori datato 30.11.1977, ultimazione lavori datata 28.05.1979, certificato di inizio e ultimazioni lavori prot. 27124/4643 a firma del Sindaco del Comune di Foggia emesso in data 30.05.1979. Non è stata rinvenuta la Licenza d'uso o Certificato di Abitabilità. Documentazione relativa allegata alla presente relazione.



**Unità abitativa in Foggia alla via Catalano n. 24, piano 2°:** fa parte di un edificio realizzato originariamente alla fine degli anni '30, inserito nella zona storica e centrale di Foggia, nei pressi della Cattedrale, Comune, Prefettura. La via Catalano, tempo addietro era la via San Francesco D'Assisi. Dalle indagini urbanistiche effettuate, estese anche all'archivio storico, è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato, nei primi anni '50, per sopraelevazione del preesistente edificio danneggiato dagli eventi bellici della seconda guerra mondiale.

Il progetto di sopraelevazione, le cui tavole sono datate 20.02.1951, fu redatto dall'ing. [REDACTED] e ricevette il parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Ricostruzioni in data 27.02.1951 e della C.E. n. 7 del 02.03.1951 con approvazione del 03.03.1951 a firma dell'assessore delle O.O.P.P.. Tuttavia, dopo circa un mese, con nota del 05.04.1951, l'ing. [REDACTED] si dimetteva dall'incarico ritenendo insufficiente, a seguito di saggi, la fondazione dell'edificio per la tenuta della sopraelevazione progettata su migliori previsioni. Tra le motivazioni delle dimissioni del D.L. anche l'asserita cattiva esecuzione di opere da parte dell'impresa incaricata. Veniva incaricato altro tecnico, del quale non è stato rinvenuto alcun atto formale. La sopraelevazione eseguita non corrisponde alle previsioni del progetto redatto dall'[REDACTED]: il terrazzo è collocato in un'area diversa; la distribuzione dell'immobile è difforme come anche, parzialmente, la struttura statica e di copertura. Nessuna autorizzazione, asseverazione e/o variante risulta in quel tempo. Detto secondo piano è stato, comunque, dopo molti anni, dichiarato in catasto nel 1987 e per una parte adibito ad esposizione di mobili, per la restante parte fuso ad altro immobile. Successivamente l'immobile è stato ridistribuito dal D.E., in corso d'acquisto con autorizzazione rilasciata dal Comune di Foggia n. 310/89 del 26.04.1989 su domanda del 22.02.1989 a cui non risulta seguire alcuna certificazione di abitabilità / agibilità. La distribuzione dell'immobile, dalla verifica effettuata, non corrisponde allo stato di fatto come esposto nella sezione relativa alla descrizione dei beni. Premesso quanto sopra, a parere dello scrivente, prima di poter commercializzare tale unità abitativa, va posta in essere una adeguata verifica statica e quant'altro necessario utile alla corretta valutazione del bene. In questa sede l'immobile verrà, comunque, valutato ipotizzandolo come potenzialmente in grado di poter conseguire l'agibilità. Con il deposito della presente relazione, lo scrivente ha fatto istanza all'ill.mo G.E. per ricevere l'autorizzazione alle spese necessarie per quanto sopra esposto. Si allega la documentazione



Urbanistica ricevuta in copia dal S.U.E. e dall'archivio storico a riprova di quanto dedotto.

Circa la possibilità di poter sanare gli abusi edilizi rilevati nel corso della C.T.U. L'art. 36 del D.P.R.380/01 e succ. modificazioni, prevede che in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, dei diritti di segreteria e bolli. Nel caso in esame è evidente che nell'effettuare la stima dei beni si terranno in debito conto i costi di ripristino e degli oneri necessari per la sanatoria e più in particolare: il costo dell'oblazione; il costo degli oneri concessori; il costo delle spese tecniche da sostenere per consentire l'istruttoria dell'istanza, la relativa variazione catastale e il costo del nuovo Attestato di Prestazione Energetica e conseguimento dell'agibilità, una volta superate le necessarie verifiche. Pertanto, saranno detratti dalla valutazione: una % del valore del bene per la sua messa in vendita in assenza di garanzie; € 1.000,00 per sanzioni, € 3.000,00 per oblazione, € 5.000,00 per spese tecniche e € 5.000,00 per costo di costruzione, oneri di urbanizzazione raddoppiati, bolli, etc. Il potenziale acquirente prende atto della situazione urbanistica complessiva, dello stato dei luoghi e che le somme detratte dalla valutazione si intendono comunque computate ed accettate a forfait, posti in vendita a corpo, nello stato in cui si troveranno.

### ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

I beni oggetto di stima, alla data del sopralluogo, risultavano sprovvisti dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario nei trasferimenti di proprietà delle unità abitative.

Quanto all'unità abitativa in Foggia alla via Martiri di via Fani n. 64, 4° piano, i dati elaborati sulla base delle attuali norme tecniche UNI TS-11300-x con metodo analitico hanno messo in evidenza che l'immobile appartiene alla Classe energetica "G" con un indice di prestazione globale pari a: E<sub>pgl,nren</sub> 202.2 kWh/m<sup>2</sup> anno.

Quanto all'unità abitativa in Foggia alla via Catalano n. 24 - 2° piano, i dati elaborati sulla base delle attuali norme tecniche UNI TS-11300-x con metodo analitico hanno messo in evidenza che l'immobile appartiene alla Classe energetica "G" con un indice di prestazione globale pari a: E<sub>pgl,nren</sub> 335.8 kWh/m<sup>2</sup> anno.



## STIMA DEI BENI

Criterio di stima:

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

Il criterio di stima da prediligersi in presenza di:

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

è il metodo **comparativo diretto**.

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

**Fonti di informazione:**

- L'Agenzia delle Entrate, tra le sue attività, raccoglie e cataloga, in una banca dati di ampie dimensioni, dati storici di compravendita di unità immobiliari suddivisi per ubicazione, destinazione d'uso e stato di conservazione del bene (Valori O.M.I.) e li pubblica periodicamente anche tramite web. Per i terreni agricoli i dati sono suddivisi per Regione Agraria, Comune, coltura e qualità (Valori Agricoli Medi);
- borsino immobiliare;
- annunci immobiliari;

Pertanto, per quanto è stato possibile accertare, considerato che:

- per gli immobili
  - vi sono altri immobili assimilabili posti in vendita e/o compravenduti nelle rispettive zone. Quanto all'unità abitativa, al sub. 20, a prescindere dagli abusi edilizi rilevati, va considerata la ristrutturazione recente con materiali di qualità superiori alla media della zona a beneficio della valutazione;
  - sono state effettuate indagini presso agenzie immobiliari come da annunci allegati;
  - sono stati consultati i dati forniti dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per le zone in cui rimangono gli immobili pignorati. In tali zone, per la tipologia maggiormente frequente, l'osservatorio prevede prezzi per m<sup>2</sup> compresi tra:
    - € 1.250,00 // € 1.400,00 per le unità abitative in Foggia alla via M. di via fani, € 1.100,00 // € 1.300,00 per le autorimesse;
    - € 1.300,00 // € 1.500,00 per le unità abitative in Foggia alla via Catalano;



- mentre i dati rilevati dal borsino immobiliare prevede prezzi medi per m<sup>2</sup> pari a:
- € 1.341,00 per le unità abitative in Foggia alla via M. di via Fani, €1.210,00 per box;
  - € 1.407,00 per le unità abitative in Foggia alla via Catalano;
  - [REDACTED];
  - gli impianti tecnologici seguono la vetustà dei beni, come meglio indicato nella descrizione;
  - lo stato complessivo degli immobili, al momento, è come indicato nella descrizione dei beni;
  - l'ubicazione dell'immobile è confortata da opere di urbanizzazione primaria e secondaria (nell'ambito della tipologia e del contesto urbano);
  - vi è sufficiente richiesta di immobili simili;
  - le zone in cui ricadono i beni sono dotate di aree a parcheggio, esclusa via Catalano;
  - si considera ubicazione, tipologia, livello di piano, vetustà, finiture ed esposizione dei beni;
  - l'attuale fase del mercato immobiliare è da considerarsi stazionaria;
  - Per l'eventuale regolarizzazione urbanistica dei beni pignorati e gli adeguamenti indicati nella descrizione dei beni vengono detratti dalla valutazione complessiva le somme forfettarie indicate in tabella. Inoltre andranno detratte le quote condominiali non versate dal debitore, come eventualmente indicato dagli amministratori di condominio;

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

<b>Unità Abitativa Cat. A/3 al Foglio 79 Part. 753 Sub. 18 – piano 4°</b> in Foggia (Fg) – via Martiri di via Fani n. 64 Bene pignorato per la quota di 1/1			
Superficie commerciale m <sup>2</sup>	Prezzo stimato per m <sup>2</sup>	Valore di mercato espresso in Euro	Valore Corretto
<b>135,00</b>	€ 1.350,00	182.250,00	<b>€ 165.000,00</b>
<b>Decurtazioni per</b>			
Adeguamenti urbanistici a forfait/attestato agibilità/etc.		-2.000,00	
Spese condominiali insolute a carico dell'acquirente		-500,00	
Vendita in assenza di garanzie		-14.750,00	



**Box auto Cat. C/6 al Foglio 79 Part. 753 Sub. 11 – piano "T"**  
 in Foggia (Fg) – via Martiri di via Fani n. 64 – via Patierno  
 Bene pignorato per la quota di 1/1

Superficie commerciale m <sup>2</sup>	Prezzo stimato per m <sup>2</sup>	Valore di mercato espresso in Euro	Valore Corretto
<b>22,00</b>	€ 1.100,00	24.200,00	
<b>Decurtazioni per</b>			
Adeguamenti urbanistici e/o Ripristini, a forfait		,00	<b>€ 22.000,00</b>
Spese condominiali insolute a carico dell'acquirente		-200,00	
Vendita in assenza di garanzie		-2.000,00	



**Unità Abitativa Cat. A/2 al Foglio 96 Part. 1173 Sub. 6 – piano "2°"**  
in Foggia (Fg) – via Catalano n. 24 – piano 2°  
Bene pignorato per la quota di 1/1

Superficie commerciale m <sup>2</sup>	Prezzo stimato per m <sup>2</sup>	Valore di mercato espresso in Euro	Valore Corretto
<b>192,00</b>	€ 1.350,00	259.200,00	<b>€ 220.000,00</b>
<b>Decurtazioni per</b>			
Adeguaenti urbanistici e/o Ripristini, a forfait		-14.700,00	
Spese condominiali insolute a carico dell'acquirente		-200,00	
Vendita in assenza di garanzie		-24.300,00	

**INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

Sulla base della tipologia dei beni, delle richieste del mercato locale si ritiene congruo individuare due distinti lotti di vendita. I lotti hanno caratteristiche differenti. Pertanto:

<<<< LOTTO UNO >>>>											
<p><b>Beni in Foggia (Fg): Unità abitativa e box auto alla via Martiri di via Fani n. 64</b> Vetustà del fabbricato, in cui rimangono i beni, pari a 36 anni circa, realizzato in virtù delle L.C. n.91/1976, 122/76, Concessione n. 117 del 13.07.1978 e variante del 05.02.1979, ultimazione lavori del 30.05.1979. Certificato di abitabilità non presente. Nel possesso del D.E. usufruttuario. Conformità catastale.</p> <p align="center">al Catasto Fabbricati in Comune di <b>Foggia (Fg)</b></p>											
Foglio	Part	Sub *	Piano	Int	z.c.	Cat.	cl.	Vani /sup. Catas/Comm	Rendita €	Confini salvo altri e migliori	
79	753	18	4°	8	1	A/3	3	6,5 135m <sup>2</sup>	604,25	vano scale, vano ascensore, cortile interno, distacco su via Martiri di via Fani, altra u.i.	
79	753	11	T	8	1	C/6	4	22m <sup>2</sup>	136,65	area di manovra, interni 7 e 9	
<p align="center">Classe energetica del sub. 18 = "G" Epgl,nren 202.2 kWh/m<sup>2</sup> anno</p> <p align="center"><b>** Quota pignorata complessiva pari a 1/1 **</b></p> <p>Le Tabelle Millesimali dell'edificio prevedono ___/1000 per la tabella di proprietà; le spese ordinarie condominiali annue ammonterebbero a circa € 60,00x12=720,00, salvo altro. Dati non comunicati dall'amministratore di condominio.</p> <p align="center"><b>INTESTATARI ATTUALI ( D.E. numerati in premessa)</b></p> <p align="center">numero [ 1 ] - usufrutto 1/1, numero [ 2 ] nuda proprietà ½, numero [ 3 ] nuda proprietà ½</p> <p>pervenuto per le rispettive quote per atto di donazione dal D.E., in premessa al n. [1], a rogito del Notaio dott. Pascucci Fabrizio del 16.11.2005, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia, Rep. n. 6146;</p>											



In precedenza i beni pervennero al D.E. al nr. [1], quota 1/1, per mezzo di atto di assegnazione del 27.05.1980, Notaio rogante dott. Leonardo P.M.A. Giuliani, repertorio n. 10407, trascritto a Foggia il 18.06.1980 al n. 10167 Rg 100731 Rp. Il complesso edilizio fu realizzato dalla soc. cooperativa a.r.l. "Il Pesco Fiorito" su terreni distinti al Foglio 79 particelle 753-754-755 su convenzione con il Comune di Foggia.

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Secondo quanto riportato negli atti del fascicolo, alla data delle visure, salvo altre, gravano sugli immobili in oggetto le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Foggia in data 14.01.2003, R.g.n.979, R.p.n.94, contro i D.E., a favore del Creditore Procedente, per la somma di euro 600.000,00, derivante da contratto di mutuo di originari euro 300.000,00 della durata di anni 15 a ministero notaio Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia in data 09.01.2003 rep. 30758;
- ipoteca volontaria iscritta a Foggia in data 14.03.2008, R.g.n.6347, R.p.n.1012, contro i D.E., a favore del Creditore Procedente, per la somma di euro 360.000,00, derivante da contratto di mutuo di originari euro 180.000,00 della durata di anni 12 a ministero notaio Pepe Antonio di Foggia in data 11.03.2008 rep. 19714/12183;
- ipoteca legale iscritta a Foggia in data 07.06.2013, R.g.n.11665, R.p.n.1227, contro i D.E., a favore del C.P., per la somma di euro 200.000,00, derivante da atto amministrativo di originari euro 143.000,00 del 12.12.2012 rep. 913/2012, gravante sulle unità Immobiliari pignorate in via Martiri di via Fani;
- verbale di pignoramento immobiliare del 11.06.2014, trascritto a Foggia in data 23.06.2014, R.g.n.11732 R.p.n.9382 contro i D.E. a favore del Creditore Procedente.

VALORE COMPLESSIVO DEL BENI INCLUSI NEL LOTTO AL NETTO DELLE DETRAZIONI € 187.000,00

**PREZZO BASE DEL LOTTO "1" = € 187.000,00**

(Euro\_centottantasettemila/00)



## &lt;&lt;&lt;&lt; LOTTO TRE &gt;&gt;&gt;&gt;

**Beni in Foggia (Fg): Unità abitativa alla via Catalano n. 24** Vetustà del fabbricato, in cui rimangono i beni, pari a 76 anni circa per i primi due livelli fuori terra dell'edificio e 66 anni per la sopraelevazione di cui è parte l'immobile. Realizzato in virtù della C.E. 7/51 approvata il 02.03.1951, autorizzazione Comunale del n. 310/89. Non conformità urbanistica, non conformità Catastale, attestazione di agibilità/abitabilità non presente. Nel possesso del D.E. usufruttuario.

al Catasto Fabbricati in Comune di **Foggia (Fg)**

Fo glio	Part	Sub	Piano	Int	z.c.	Cat.	cl.	Vani /sup. Catas/Comm	Rendita €	Confini salvo altri e migliori
96	117 3	6	2°		1	A/2	2	7,5 192m <sup>2</sup>	1065,19	con vano scale, cortile interno, via Catalano, altra u.i.

Classe energetica del sub. 6 = "G" Epgl,nren 335.8 kWh/m<sup>2</sup> anno

**\*\* Quota pignorata complessiva pari a 1/1 \*\***

Consulente Tecnico di Ufficio: geom. Claudio Costantino - Via Antonio Gramsci 65/D - 71122 Foggia (Fg)  
Tel 0881.722142 Fax 178.6042369 mobile 348.5144204 e-mail: geom.claudiocostantino@gmail.com

Pagina nr. 28/30



Non vi è amministratore di condominio secondo le dichiarazioni rese in corso di sopralluogo.

**INTESTATARI ATTUALI ( D.E. numerati in premessa)**

numero [ 4 ] - usufrutto  $\frac{1}{2}$ , numero [ 6 ] usufrutto  $\frac{1}{2}$ , numero [ 5 ] nuda proprietà 1/1

pervenuto ai D.E., in premessa ai n.ri [5] per la nuda proprietà, [4] e [6] per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno dell'usufrutto in regime di separazione dei beni, per atto di donazione dai D.E., in premessa ai n.ri [4] e [6], a rogito del Notaio dott. Fabrizio Pascucci del 16.11.2005 Racc. \_\_\_ Rep.n. 6145, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 19.11.2005, R.g.n. 26279 – R.p.n. 17686;

In precedenza pervenne ai D.E., in premessa ai n.ri [4] e [6] per la quota  $\frac{1}{2}$  ciascuno in comunione dei beni, per atto di compravendita dai sig.ri \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, a rogito del Notaio dott. Antonio Pepe del 28.12.1990 Racc. \_\_\_ Rep.n. 10242, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 25.01.1991, R.g.n. 2489 – R.p.n. 2165;

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Secondo quanto riportato negli atti del fascicolo, alla data delle visure, salvo altre, gravano sugli immobili in oggetto le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Foggia in data 14.01.2003, R.g.n.979, R.p.n.94, contro i D.E., a favore del Creditore Procedente, per la somma di euro 600.000,00, derivante da contratto di mutuo di originari euro 300.000,00 della durata di anni 15 a ministero notaio Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia in data 09.01.2003 rep. 30758;
- ipoteca volontaria iscritta a Foggia in data 14.03.2008, R.g.n.6347, R.p.n.1012, contro i D.E., a favore del Creditore Procedente, per la somma di euro 360.000,00, derivante da contratto di mutuo di originari euro 180.000,00 della durata di anni 12 a ministero notaio Pepe Antonio di Foggia in data 11.03.2008 rep. 19714/12183, gravante sulle unità immobiliari pignorate in via Martiri di via Fani e via Catalano in Foggia;
- ipoteca legale iscritta a Foggia in data 07.06.2013, R.g.n.11665, R.p.n.1227, contro i D.E., a favore del C.P., per la somma di euro 200.000,00, derivante da atto amministrativo di originari euro 143.000,00 del 12.12.2012 rep. 913/2012, gravante sulle unità Immobiliari pignorate in via Martiri di via Fani;
- verbale di pignoramento immobiliare del 11.06.2014, trascritto a Foggia in data 23.06.2014, R.g.n.11732 R.p.n.9382 contro i D.E. a favore del Creditore Procedente.

VALORE COMPLESSIVO DEL BENI INCLUSI NEL LOTTO AL NETTO DELLE DETRAZIONI € 220.000,00

**PREZZO BASE DEL LOTTO "3" = € 220.000,00**

(Euro duecentoventimila/00)

\*\*\*\*\*

**Il valore del lotto ipotizza il caso in cui l'u.i. ottenga l'idoneità statica. Vedasi istanza al G.E.**

**del 10.10.2016**

\*\*\*\*\*

**SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART.1-QUATER DELLA LEGGE**

**NR.199 DEL 18.12.2008 (I.A.C.P.)**

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

Consulente Tecnico di Ufficio: geom. Claudio Costantino - Via Antonio Gramsci 65/D - 71122 Foggia (Fg)

Tel 0881.722142 Fax 178.6042369 mobile 348.5144204 e-mail: geom.claudiocostantino@gmail.com

Pagina nr. 29 / 30



**5. ALTRE INFORMAZIONI**

Le unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati, oggetto di relazione, non sono comodamente divisibili in più subalterni.

Prossima udienza fissata per il 20.10.2016.

**6. ALLEGATI**

1. Visure catastali aggiornate;
2. Atto di provenienza: (via Catalano 24, 2° p.);
3. Planimetrie Catastali;
4. ----- vuoto ;
5. Allegati fotografici;
6. Sovrapposizione ortofoto – stralcio di mappa dei beni pignorati;
7. Note di convocazione delle Parti;
8. Nota inviata all'Agenzia delle Entrate, sede di Foggia;
9. Nota inviata allo S.U.E. dei Comuni di Foggia e [redacted];
10. Nota inviata all'amministratore pro-tempore dell'edificio in Foggia, via Martiri di via Fani, 64;
11. Nota inviata all'amministratore pro-tempore dell'edificio [redacted];
12. Riscontro, rendiconti e tabelle ricevuti dall'amministratore di condominio;
13. Documentazione Urbanistica dei beni in via Martiri di via Fani, 24 – Foggia;
14. Documentazione Urbanistica dei beni in via Catalano, 24 – Foggia;
15. Documentazione Urbanistica dei beni al [redacted];
16. Estratto dell'atto di Matrimonio dei D.E.;
17. Agenzia del territorio: valori OMI, Borsino immobiliare e annunci di vendita;
18. nr. 03 Attestati di Prestazione Energetica;
19. Verbali di sopralluogo.

Luogo e data

Foggia, 01.10.16

**Timbro e Firma del Tecnico**  
(geom. Claudio Costantino)

