

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

n. 394/2023 R.G. Es.

promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa S. Rignanese

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



A - PREMESSA

La sottoscritta **Arch. Maddalena ROLLO**, con studio tecnico sito in Vieste (FG) alla via S. Pertini n.15, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Milano al n.18325 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, il giorno 29/03/2025 è stata nominata dal Giudice dott.ssa S. RIGNANESE, per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 394/2023 R.G. Es. promossa da:

██████████ elettivamente domiciliata in Vieste (FG), in piazza Garibaldi n.8 presso lo studio dell'avv. Cristian Natale Caruso, che la rappresenta e difende, unitamente e disgiuntamente all'avv. Enrico Giuffreda;

contro

Il G.E. assegnava all'esperto il termine di 90 giorni per il deposito dell'elaborato peritale.

Il G.E. affidava all'esperto i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e 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 del 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 contenuto¹⁾) 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 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'immobile²;

- 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 - alla identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
- 2 - **bis** alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*
- 3 - alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*
- 4 - alla stima dei beni³ in base al loro 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 vicoli 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 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 limitano 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 di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dell'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 necessario;*

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 1/09/1967, 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 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 dei 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;*

NOTE: 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 automaticamente 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 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*.



B – ESAMINA DEGLI ATTI ED EFFETTUAZIONE SOPRALLUOGO

La sottoscritta, dopo aver esaminato gli atti di causa e dopo aver effettuato il sopralluogo dei beni eseguiti (All. A – Verbale di sopralluogo), ovvero:

IMMOBILE A:

Appartamento ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano 4-5 dello stabile, in via Papa Giovanni XXIII n.36;

Rilevate tutte le informazioni necessarie per procedere alla stesura della relazione tecnica, presso:

- Agenzia del Territorio di Foggia;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Vieste;
- Ufficio Tecnico del Comune di Vieste;

Stante quanto sopra, la sottoscritta procedeva alla redazione della presente relazione.

C – BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

IMMOBILE A:

Appartamento ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano 4-5 dello stabile, in via Papa Giovanni XXIII n.36;

Riportato al N.C.E.U. del Comune di Vieste:

- al Foglio 12, particella 403, subalterno 32, cat. A/3, vani 5,5

Proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]

D - RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n.1:

La Certificazione Notarile in atti, ai sensi dell'art. 567, comma 2, del c.p.c. redatta dal Notaio dott. Francesco Maria Carrano di Mattinata, riporta **iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro**, relative al bene pignorato nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (14/11/2023), di cui si fornisce un elenco di formalità al 06/12/2023:

- **Atto di donazione** trascritto a Foggia il 22/10/1977 ai nn.55279/13722 disposta [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] nascente da atto a rogito del notaio Pompilio Massarelli di Vieste del 08/10/1977 rep.n.27332, registrato a Manfredonia (FG) il 14/10/1977 al n.2250 mod.I vol.81;
- **Atto di donazione** trascritto a Foggia il 23/07/2013 ai nn.11353/15079 disposta dalla [REDACTED]
[REDACTED] per 1/1 di



piena proprietà, nascente da atto a rogito del notaio Carla d'Addetta di Vico del Gargano del 24/06/2013 rep.n.20985, registrato a San Severo (FG) il 23/07/2013 al n.3259 Serie 1T;

- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Foggia il 14/11/2023 al nn.20864/26324 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota 1/1, nascente da atto del Tribunale di Foggia del 02/11/2023 rep.n.1130;

Quesito n.1-bis:

In base alla documentazione agli atti, si riportano nel prosieguo le **vicende traslative** degli immobili pignorati che si riferiscono al periodo precedente rispetto al ventennio anteriore al pignoramento:

Dal 14/11/2023 al 23/07/2013:

Il bene in oggetto è pervenuto a [REDACTED] con **Atto di donazione** disposta [REDACTED] a rogito del notaio Carla d'Addetta di Vico del Gargano del 24/06/2013 rep.n.20985, registrato a San Severo (FG) il 23/07/2013 al n.3259 Serie 1T, trascritto a Foggia il 23/07/2013 ai nn.11353/15079.

Dal 23/07/2013 al 22/10/1977:

Il bene in oggetto è pervenuto a [REDACTED] con **Atto di donazione** disposta [REDACTED] a favore di [REDACTED] a rogito del notaio Pompilio Massarelli di Vieste del 08/10/1977 rep.n.27332, registrato a Manfredonia (FG) il 14/10/1977 al n.2250 mod.I vol.81, trascritto a Foggia il 22/10/1977 ai nn.55279/13722.

Quesito n.1-ter:

I dati catastali del bene **IMMOBILE A** corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, ovvero risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Vieste (FG) al **Fg. 12, p.IIa 403, sub.32, Categoria A/3**. Per quanto concerne la localizzazione l'immobile è ubicato in via Papa Giovanni XXIII n.36.

Quesito n.1-quater:

Il bene staggito non risulta essere gravati da altre procedure esecutive in essere diverse da quelle riportate nella certificazione notarile in atti, come risulta altresì dalle ispezioni ipotecarie aggiornate (All. B).



Quesito n.1-quinquies:

Il sig. [REDACTED], come da certificato rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Vieste (All.C).

Quesito n.2:

IMMOBILE A:

Appartamento ubicato al piano 4-5 dello stabile, sito in Vieste (FG) in via Papa Giovanni XXIII n.36.

Il bene è individuato in atti al Catasto Fabbricati del Comune di Vieste (FG) come di seguito, (All.D – Visura catastale storica):

Foglio	particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Sup.Catastale	Rendita
12	403	32		A/3	4	5,5	103 m ² Totale escluse aree scoperte: 95 m ²	€ 454,48
Indirizzo:		via Papa Giovanni XXIII n.36 – piano 4 - 5						
Proprietà:		[REDACTED] – proprietà per 1/1						
Dati derivanti da:		VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/05/2023 Pratica n. FG0085519 in atti dal 15/05/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 85519.1/2023) VARIAZIONE del 24/09/2014 Pratica n. FG0210938 in atti dal 24/09/2014 G.A.F CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 65417.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/10/2013 Pratica n. FG0264091 in atti dal 21/10/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 88618.1/2013) Variazione del 28/08/2013 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE del 10/06/2013 Pratica n. FG0135280 in atti dal 10/06/2013 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 37532.1/2013)						

L'appartamento ha accesso al quarto piano dal vano scale condominiale e confina con altre proprietà (subb.37-21), inoltre è dotato di una porzione di terrazzo e un vano di pertinenza esclusiva dell'appartamento posti al piano quinto confinanti con altre proprietà (subb.37-31). L'unità immobiliare, come rappresentato nella planimetria catastale estratta, è caratterizzata al piano quarto da tre vani principali, una cucina, un bagno, tre balconi e un ripostiglio; al piano quinto invece da un ripostiglio e un terrazzo.

La scrivente, da quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo e rilievo metrico-fotografico ed essendo in possesso della visura catastale storica, degli estratti della planimetria catastale e della mappa catastale, ha riscontrato che confini e localizzazione dell'immobile pignorato è conforme alla planimetria catastale depositata (All.E) e alle risultanze nell'atto di pignoramento.



Quesito n.2-bis:

Per l'esatta individuazione del bene staggito, si allegano alla presente relazione lo stralcio di mappa catastale con l'individuazione della particella riguardante il bene, l'ortofoto con l'individuazione dell'immobile e la sovrapposizione dell'ortofoto con mappa catastale, reperiti sullo Sportello telematico unificato della Provincia di Foggia-consultazione cartografica (All. F)

Quesito n.3:

Il bene denominato 'IMMOBILE A', oggetto della presente relazione, è collocato all'interno di uno stabile ubicato nel Comune di Vieste (FG) in via Papa Giovanni XXIII n.36, al piano quarto, la cui edificazione è stata autorizzata con Licenza edilizia n.35 del 06/12/1965 rilasciata dal Comune di Vieste. Il fabbricato è situato in un contesto molto centrale e strategico rispetto al porto turistico, alla spiaggia e al centro del paese. Il fabbricato è costituito da complessivi sei piani fuori terra (piano terra e cinque piani soprastanti), ha prospetti intonacati e copertura piana. All'interno il condominio è privo di ascensore e il vano scala presenta il rivestimento della scalinata e delle pareti in pietra tipo di Apricena; il portone di ingresso è in legno con parti vetrate. Le finiture esterne del fabbricato sono in cattivo stato manutentivo, infatti i frontalini dei balconi risultano danneggiati (esplosione dei copriferrì in calcestruzzo e ferri di armatura esposti) e in generale sull'intonaco di facciata è visibile l'effetto erosivo provocato dall'azione del vento in considerazione dell'esposizione diretta all'aria marina in virtù dell'ubicazione dell'immobile (All.H - Rilievo Fotografico).

L'immobile individuato catastalmente al Fg.12, p.lla 403, sub.32, è caratterizzato da un appartamento collocato al piano quarto con accesso dalla porta a sinistra salendo la rampa di scale, e da un terrazzo con vano deposito di pertinenza esclusiva collocati al piano quinto con accesso dalla scala condominiale. L'abitazione al piano quarto presenta una distribuzione interna conforme rispetto alla planimetria catastale estratta (All.E) che si compone di un disimpegno/corridoio sul quale si affacciano la cucina abitabile, il bagno, il soggiorno, due camere da letto e un ripostiglio (All.G - Rilievo dello stato di fatto). Tutte le stanze sono aerate e illuminate da finestre (bagno e camera) e porte finestre (cucina, soggiorno e camera da letto) che danno accesso ai tre balconi di cui due con affaccio su via Papa Giovanni XXIII e uno con affaccio su via Daunia. L'appartamento ha una altezza utile interna di 3,20 m, tuttavia alcune stanze (soggiorno) risultano caratterizzate da una altezza inferiore (3,10 m) in quanto provviste di controsoffitto in cartongesso.

Le finiture interne sono realizzate con pavimentazione originaria in piastrelle di graniglia di marmo e cemento di due tipologie negli ambienti principali, e da pavimento in ceramica di colore chiaro all'interno del bagno come il rivestimento a tutta altezza.



Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. Nella cucina abitabile è presente un rivestimento in piastrelle in ceramica di colore bianco in corrispondenza dell'angolo cottura.

Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono alluminio a taglio freddo con persiane in pvc. In generale l'appartamento ha finiture e stato manutentivo sufficienti (All.H - Rilievo Fotografico). In sede di sopralluogo, la creditrice procedente che abita l'appartamento, ha dichiarato che negli anni precedenti si sono manifestati fenomeni infiltrativi dal terrazzo parzialmente risolti e comunque non manifesti in sede di sopralluogo.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico-fognante sottotraccia allacciati alla rete cittadina; è invece sprovvisto di impianto di riscaldamento, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è affidata a un boiler elettrico posizionato nel servizio igienico. Per gli impianti non è stato possibile recuperare la Dichiarazione di Conformità.

Come anticipato, l'immobile si compone di un terrazzo e di un vano ad uso deposito collocato al piano quinto accessibile dal vano scala condominiale attraverso un disimpegno comune con altra proprietà confinante. Per quanto riguarda il vano ad uso deposito, esso ha una distribuzione planimetrica difforme dalla planimetria catastale estratta (All.E) e dall'elaborato grafico allegato all'Autorizzazione edilizia n.1406 del 16/02/1994, infatti è caratterizzato da uno spazio con altezza utile interna di 2,25 m dotato di servizio igienico con solo allaccio idrico (sono presenti un lavabo, un bidet e una doccia) in quanto il piano quinto non è servito dalla montante di scarico fognario condominiale. Il terrazzo è caratterizzato da una pavimentazione in gres da esterno di posa recente.

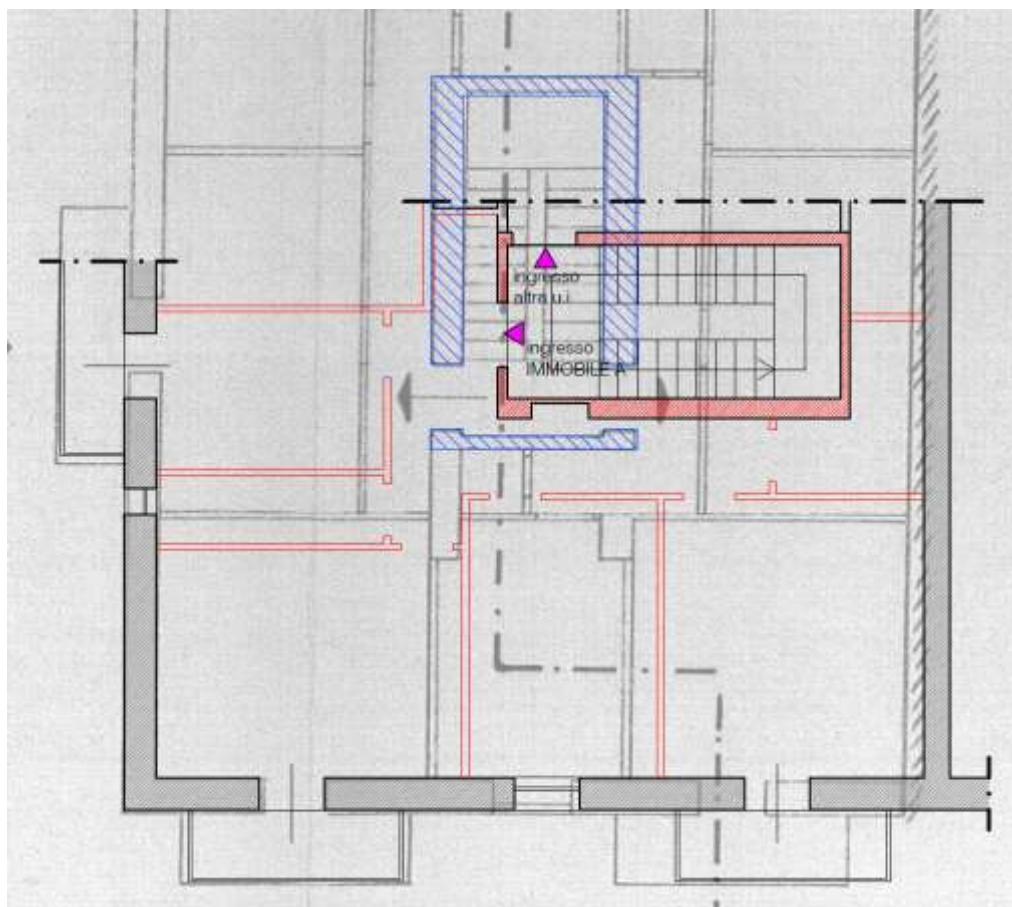
Dal sopralluogo effettuato, e in considerazione della disamina della documentazione tecnico-urbanistica rilasciata dal Comune di Vieste, risulta una difformità planimetrica tra stato rilevato e stato di progetto. In modo particolare, da quanto si è potuto riscontrare l'edificio è stato realizzato presumibilmente in maniera difforme dal titolo autorizzato già dal costruttore dell'epoca, in quanto le discordanze planimetriche che coinvolgono l'appartamento dipendono dalla diversa realizzazione del blocco scala condominiale che di conseguenza ha modificato la distribuzione interna di entrambi gli appartamenti del piano. Non sono state riscontrate difformità relative alla consistenza volumetrica o di superficie totale, pertanto non sono state rilevate maggiori superficie o volume del piano. Nello specifico risultano difformi unicamente a livello planimetrico e nella sagoma attuale dell'edificio:

- la geometria del vano scala, in quanto lo stesso nello stato di fatto è disposto ruotato di 90 gradi rispetto al disegno di progetto del piano tipo allegato alla licenza edilizia n.35/1965. Tant'è vero che anche l'accesso agli immobili del piano (sia



dell'appartamento oggetto di pignoramento, sia dell'appartamento confinante) risultano spostato rispetto al titolo autorizzato;

- la disposizione delle due unità immobiliari di piano che, diversamente dall'elaborato grafico della licenza edilizia dell'epoca, occupano una la porzione di edificio ad angolo tra via Giovanni XXIII e via Daunia (dove è ubicato l'*IMMOBILE A*), l'altra invece la porzione opposta ad angolo tra via Lecce e via Daunia (dove è ubicato il sub. confinante).



LEGENDA	
	Vano scala - STATO DI FATTO
	Vano scala - PROGETTO
	MURI PERIMETRALI
	Ingresso u.i. - STATO DI FATTO
	Ingresso u.i. - PROGETTO
	Stato di progetto
	Stato di fatto rilevato IMMOBILE A

Tali difformità, come evidenziate nell' Allegato G.1 "*Sovrapposizione stato di fatto/progetto IMMOBILE A*", di cui sopra si riporta un estratto, risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato (seconda metà anni '60). Pertanto eventuali aggiornamenti urbanistici dovranno interessare l'intero piano e non solo l'unità immobiliare.



Quesito n.4:

Per valore di mercato dell'immobile si intende il suo più probabile prezzo di trasferimento in una libera compravendita. Il metodo adottato è il **comparativo** basato *sul raffronto fra il bene oggetto di stima e altri simili*, offerti sul mercato locale; nello specifico si adopera il procedimento **sintetico per valori unitari**, al fine di colmare la scarsità di beni simili presenti sul mercato; tale valore unitario di confronto è la superficie espressa in mq. La stima è rivolta ad individuare quel prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore e acquirente) nell'ipotesi di una vendita in un clima non alterato da nessuna particolare tensione negoziale. Più in particolare si terrà conto della situazione urbanistica, della qualificazione ambientale ed infrastrutturale, delle condizioni di conservazione, delle tipologie e delle superfici.

Il CTU, dopo aver condotto ricerche di mercato presso le agenzie immobiliari di zona, e consultato i valori riportati da il Borsino Immobiliare e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (All.I), ritiene congruo assumere il valore di mercato di seguito riportato.

IMMOBILE A:

(1) Valore di mercato al mq = 1.625,00 €/mq

(2) Superficie commerciale vendibile = 103,00 mq

Valore di mercato complessivo = (1) x (2) = 1.625,00 €/mq x 103,00 mq = 167.375,00€

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Sulla base del sopralluogo effettuato presso l'immobile, considerando che lo stesso versa in un sufficiente stato manutentivo, si ritiene di applicare una riduzione del valore di mercato pari al 2% ciò al fine di tener conto: a) dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto; b) dell'impossibilità di reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008, pertanto eventuali costi di adeguamento saranno a carico esclusivo dell'acquirente; c) degli eventuali adeguamenti urbanistici da effettuare ai sensi dell'art.34-bis del D.P.R. 380/2001 come modificato dal D.L. 105/2024 (DL Salva casa);
- Non si evince la presenza di rifiuti tossici o nocivi, pertanto non vi è necessità di operazioni di bonifica;
- Per quanto riguarda la regolarizzazione a livello catastale e urbanistico (diversa configurazione planimetrica del vano al piano quinto) si stima un costo di € 1.500,00;
- Non si rileva l'esistenza di vincoli e oneri giuridici, attinenti l'immobile in esame,



ad esclusione del pignoramento oggetto del presente procedimento.

Riduzione per assenza di garanzia di vizi del bene e per mancanza conformità impianti e relativi oneri di adeguamento, pari al 2%	€ 3.347,50
Pratica di aggiornamento catastale e urbanistico per regolarizzazione	€ 1.500,00
<u>Somma</u>	€ 4.847,50

Prezzo base IMMOBILE A = Valore di mercato – adeguamenti e correzioni =

€ (167.375,00 - 4.847,50) = **€ 162.527,50** (Euro centosessantaduemilacinquecentoventisette/50)

Quesito n.4-bis:

Per il calcolo del valore di mercato del compendio pignorato ci si è riferiti alla banca dati delle quotazioni immobiliari stabilite dall'OMI (osservatorio mercato immobiliare) per l'ultimo semestre/annualità disponibile, determinati secondo il principio adottato che fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. L'immobile di stima è compreso nella categoria abitazioni di tipo economico. La sua superficie commerciale è stata arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, giardini) e/o di servizio (cantine, posti auto, box);

La misurazione della superficie considera:

- *Vani principali e accessori diretti per abitazioni*

La superficie dell'unità principale è stata determinata misurando la superficie di ogni vano al lordo delle murature interne ed esterne. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre gli eventuali muri in comunione tra due diverse proprietà sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm.

- *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

Per balconi, terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; a questi si applicano i coefficienti di omogeneizzazione per cui la superficie va computata nella misura del 30% fino a 25 mq, e nella misura del 10% oltre i 25 mq, nel caso in cui le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori.

Di seguito si definisce:



Superficie netta: si intende la superficie calpestabile interna al netto quindi dei muri esterni e interni;

Superficie commerciale vendibile: si intende la superficie calcolata come sopra.

IMMOBILE A - Stato di consistenza:

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. netta</u>	<u>Altezza int.</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Sup. Commerciale</u>
1 Disimpegno/corridoio	Mq 11,80	Mt 3,00	1,00	
2 Cucina	Mq 8,45	Mt 3,00	1,00	
3 Camera 1	Mq 12,38	Mt 3,00	1,00	
4 Camera 2	Mq 17,08	Mt 3,00	1,00	
5 Soggiorno/Pranzo	Mq 16,45	Mt 3,00	1,00	
6 Bagno	Mq 3,67	Mt 3,00	1,00	
7 Ripostiglio	Mq 4,33	Mt 3,00	1,00	
8 Balconi	Mq 10,20		0,30	Mq 3,06
9 Terrazzo	Mq 56,55		0,05-0,15	Mq 5,33
10 Ripostiglio	Mq 19,65		0,25	Mq 4,91

Si considera la Superficie commerciale vendibile come da superficie catastale pari a **mq 103,00**.

Quesito n.5:

Il bene oggetto della presente relazione non rientra nel caso di "*pignoramento di bene indiviso*", infatti è stata pignorata l'intera quota della proprietà, pertanto **l'immobile verrà venduto per l'intera proprietà 1/1**.

Quesito n.6:

Data la consistenza del compendio pignorato, si prevede la formazione di un solo lotto, **LOTTO UNICO** coincidente con l'*IMMOBILE A*.

LOTTO UNICO ('IMMOBILE A')

Ubicazione: **Appartamento** ubicato al piano 4-5 dello stabile sito in Vieste (FG) in via Papa Giovanni XXIII n.36.

Dati catastali: Il bene è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vieste (FG) al **Foglio 12, particella 403, subalterno 32**, Categoria A/3, Classe 4, vani 5,5, superficie catastale totale mq 103 (escluse aree scoperte mq 95), Rendita Euro 454,48 – via Papa Giovanni XXIII n.36, piano 4-5.

Intestati: Proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED] (All.D).

Consistenza: L'appartamento ha una consistenza catastale di 5,5 vani, una superficie netta calpestabile rilevata di circa mq 75,00 al piano quarto oltre alla superficie da



omogeneizzare del deposito, dei balconi e del terrazzo al piano 5 di complessivi circa mq 86,00. La superficie commerciale è di 103 mq.

Prezzo base: € 162.527,50 (Euro centosessantaduemilacinquecentoventisette/50)

Quesito n.7:

L'unità immobiliare al piano quarto e quinto (*IMMOBILE A*), alla data del sopralluogo, risultava occupato [REDACTED] in virtù di Provvedimento del Tribunale di Foggia del 09/11/2016 RG n.7232/2016. L'utenza idrica è condominiale e la quota parte della proprietà è ripartita in base ai consumi.

Quesito n.8:

Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni

Dalle indagini svolte non è stata riscontrata l'esistenza di domande giudiziali e/o trascrizioni oltre quelle espone nei paragrafi innanzi.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Dalle indagini svolte non sono stati riscontrati atti di asservimento.

Esistenza di diritti reali

L'immobile non è gravato da formalità, vincoli e oneri di natura condominiale, in quanto non vi è condominio costituito e le sole spese comuni (luce scale e acqua) vengono ripartite bonariamente tra i condomini.

Quesito n.9:

Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Iscrizioni:

Non vi sono iscrizioni a carico del debitore aventi ad oggetto l'immobile pignorato.

Pignoramenti:

Non vi sono pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto sopra elencato, ovvero:

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Foggia il 14/11/2023 al nn.20864/26324 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il diritto di proprietà per la quota 1/1, nascente da atto del Tribunale di Foggia del 02/11/2023 rep.n.1130;

Quesito n.10:



Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Vieste (All.J – Documentazione tecnica), risultano:

- **Licenza edilizia n.35 del 06/12/1965;**
- **Autorizzazione edilizia n.1406 del 16/02/1994;**

L'immobile è risultato privo del certificato di agibilità, come risulta da riscontro dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vieste.

Quesito n.11:

Verifica della sussistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica:

L'appartamento (*'IMMOBILE A'*) è risultato sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto con gli elementi raccolti in sede di sopralluogo, si è provveduto a redigere l'attestato. Nello specifico per poter redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, conforme alla normativa in materia d.lgs. 192/05 s.m.i. e agli aggiornamenti normativi, art. 12 del D.L. 63/2013, norme UNI TS 11300-1 e UNI TS 11300-2, si è fatto riferimento al calcolo del volume lordo riscaldato residenziale, della superficie disperdente, di tutti i relativi dati di input necessari all'intera unità abitativa.

L'appartamento, non dotato di impianto di riscaldamento, risulta classificato in **Classe Energetica "G"** (All. K – Attestato di prestazione energetica).

a) Accertamento del regolare accatastamento:

Il bene staggito risultano regolarmente accatastati e individuati al NCEU del Comune di Vieste (FG) al:

- **Fg 12, p.IIa 403, sub. 32, cat. A/3, piano quarto e quinto - (IMMOBILE A);**

b) Verifica della conformità tra rilievo e planimetrie catastali:

Dal sopralluogo effettuato è stata riscontrata la conformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale (All. E – Planimetria catastale *IMMOBILE A*) per quanto riguarda l'appartamento al piano quarto, e la difformità planimetrica del vano ripostiglio al piano quinto. Tuttavia non vi è conformità rispetto all'elaborato grafico allegato al progetto autorizzato (All. J – Documentazione Tecnica) trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vieste.

c) Accertamento dell'epoca di costruzione:

Il bene staggito è collocato al piano quarto di un fabbricato ante 1969 realizzato in sopraelevazione nella seconda metà degli anni '60 con **Licenza edilizia n.35 del 06/12/1965** rilasciata dal Comune di Vieste (All.J – Documentazione tecnica).

d) Verifica del rispetto delle norme edilizie:

Il bene staggito in oggetto fanno parte di un fabbricato costruito presumibilmente ante 1967 e in particolare il piano quarto (dove è ubicato l'*IMMOBILE A*) è stato realizzato successivamente, in sopraelevazione all'edificio esistente, nella seconda metà degli anni '60 con **Licenza edilizia n.35 del 06/12/1965** rilasciata dal Comune di Vieste



(All.J – Documentazione tecnica). Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico, non è stato reperito il **certificato di agibilità**, pertanto non è stato possibile verificare che le opere siano state eseguite nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.

e) Descrizione delle opere abusive, ove presenti:

Il bene staggito è ubicato al piano quarto dello stabile in via Giovanni XXIII n.36, detto piano, realizzato in sopraelevazione successivamente, è stato costruito con regolare licenza edilizia rilasciata dal Comune di Vieste. Tuttavia, dal sopralluogo effettuato risulta una difformità della distribuzione planimetrica del piano dove è ubicato l'appartamento al (*IMMOBILE A*) rispetto al progetto trasmesso dall'Ufficio tecnico del Comune di Vieste. In modo particolare, da quanto si è potuto riscontrare l'edificio è stato realizzato presumibilmente in maniera difforme dal titolo autorizzato già dal costruttore dell'epoca, in quanto le discordanze planimetriche che coinvolgono l'appartamento dipendono dalla diversa realizzazione del blocco scala condominiale che di conseguenza ha modificato una diversa distribuzione interna di entrambi gli appartamenti del piano. Non sono state riscontrate difformità relative alla consistenza volumetrica o di superficie totale, pertanto non sono state rilevate maggiore superficie o volume del piano. Nello specifico risultano difformi unicamente a livello planimetrico e nella sagoma attuale dell'edificio:

- la geometria del vano scala, in quanto lo stesso nello stato di fatto è disposto ruotato di 90 gradi rispetto al disegno di progetto del piano tipo allegato alla licenza edilizia n.35/1965. Tant'è vero che anche l'accesso agli immobili del piano (sia dell'appartamento oggetto di pignoramento, sia dell'appartamento confinante) risultano spostato rispetto al titolo autorizzato;

- la disposizione delle due unità immobiliari di piano che, differentemente dall'elaborato grafico della licenza edilizia dell'epoca, occupano una la porzione di edificio ad angolo tra via Giovanni XXIII e via Daunia (dove è ubicato l'*IMMOBILE A*), l'altra invece la porzione opposta ad angolo tra via Lecce e via Daunia (dove è ubicato il sub. confinante). Tali difformità, come evidenziate nell' Allegato G.1 "*Sovrapposizione stato di fatto/progetto IMMOBILE A*", di cui sopra si riporta un estratto, risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato (seconda metà anni '60). Pertanto eventuali aggiornamenti urbanistici dovranno interessare l'intero piano e non solo l'unità immobiliare.

f) Accertamento della proprietà del suolo nel caso di edilizia convenzionata:

Il bene staggito non ricadono nel caso di edilizia convenzionata.

Quesito n.12:

Gli immobili in oggetto non rientrano nel disposto art.1-*quater* della Legge 18/12/2008 n.199.



D - TABELLA RIEPILOGATIVA

LOTTO UNICO – IMMOBILE A

Tipologia	Appartamento ubicato al piano 4-5 dello stabile sito in Vieste (FG) in via Papa Giovanni XXIII n.36.
Comune di ubicazione	Vieste (FG)
Indirizzo	Via Papa Giovanni XXIII n.36
Confini	L'appartamento al quarto piano confina con altre proprietà (subb.37 e 21), invece le pertinenze al piano quinto (terrazzo e un vano ripostiglio con servizio igienico) confinano subb.37 e 31. Inoltre hanno affacci su via Papa Giovanni XXIII e via Daunia.
Estensione	Superficie commerciale vendibile mq 103
Dati Catastali	Foglio 12, particella 403, subalterno 32 , Categoria A/3, Classe 4, vani 5,5, superficie catastale totale mq 103 (escluse aree scoperte mq 95), Rendita Euro 454,48 – via Papa Giovanni XXIII n.36, piano 4-5.
Attuali proprietari	██████████ – proprietà per 1/1
Titolo di provenienza	Atto di <u>donazione</u> trascritto a Foggia il 22/10/1977 ai nn.55279/13722 disposta ██████████ ██████████ ██████████ ██ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ a favore di ██████████ nascente da atto a rogito del notaio Pompilio Massarelli di Vieste del 08/10/1977 rep.n.27332, registrato a Manfredonia (FG) il 14/10/1977 al n.2250 mod.I vol.81; <u>Atto di donazione</u> trascritto a Foggia il 23/07/2013 ai nn.11353/15079 disposta ██████████ ██████████ ██████████ ██ ██████████ a favore di ██████████ ██████████ per 1/1 di piena proprietà, nascente da atto a rogito del notaio Carla d'Addetta di Vico del Gargano del 24/06/2013 rep.n.20985, registrato a San Severo (FG) il 23/07/2013 al n.3259 Serie 1T;
Stato di comproprietà	Unico debitore: ██████████ proprietà per 1/1
Iscrizioni e trascrizioni	<u>Verbale di pignoramento immobiliare</u> trascritto a Foggia il 14/11/2023 al nn.20864/26324 a favore ██████████



- Allegato K: Attestato di prestazione energetica;

Con osservanza

Vieste, 18/09/2025

Il CTU
Arch. Maddalena Rollo

