

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. Es. 128/2022**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA Valentina PATTI

**Perizia C.T.U.**

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati

- Creditore procedente:  
**MAIOR SPV S.r.l. P.IVA 04951650268**
- CONTROPARTE (Debitori):

[REDACTED]

[REDACTED]

ESPERTO INCARICATO: **Dott. Nicola NOVELLI**  
Via Pino RUCHER n. 5 - C.A.P. 71043 - Manfredonia (FG)  
Tel./fax: 0884/661447- Cell. 349/1881860 [nicola.novelli@pec.it](mailto:nicola.novelli@pec.it)



## SOMMARIO

<b>Prospetto riepilogativo del Lotto .....</b>	<b>3</b>
<b>Premessa e Quesiti.....</b>	<b>4</b>
<b>Accertamenti.....</b>	<b>7</b>
<b>Risposte ai quesiti.....</b>	<b>7</b>
<b>Parcella .....</b>	<b>25</b>



**PROSPETTO RIEPILOGATIVO****TRIBUNALE DI FOGGIA – Sezione Esecuzioni Immobiliari**R.G. Esecuzione n. **128/2022**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa Valentina PATTI**Creditore Procedente: **MAIOR SPV S.r.l.**

Debitori: [REDACTED]

**LOTTO n. 1**COMUNE: **ISCHITELLA**PROVINCIA: **FG**TIPOLOGIA: **Residenziale** DESTINAZIONE: **Appartamento****DATI CATASTALI**

LOTTO	Foglio	Particella	Subalterni	Categoria	Consistenza
<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1062</b>	<b>7</b>	<b>A/3</b>	<b>64 m<sup>2</sup></b>

INTESTATARIO: [REDACTED]

**TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE**

- *Atto di compravendita redatto dal Notaio Giovanni GENTILE di Rodi Garganico in data 22/04/2002 Rep. n. 32992 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 26.04.2002 ai nn. 3967/3283.*

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: **OCCUPATO DALL'ESECUTATA**REGOLARITÀ EDILIZIO URBANISTICA: **NON CONFORME**POSSESSO DELL'ABITABILITÀ – AGIBILITÀ: **ASSENTE**CONFORMITÀ CATASTALE: **NON CONFORME****Valore di stima del LOTTO n. 1 - € 44.900,00**

**PREMESSA E QUESITI**

La presente relazione tecnica di stima è riferita all'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare iscritta nel **R.G. Es. n. 128/2022**, promossa dalla MAIOR SPV S.r.l. e per essa la Prelios Credit Solutions S.p.A. e, rappresentata dall'avv. Annamaria Genovese del Foro di Milano, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano (MI), Corso Sempione n. 33 p.e.c annamaria.genovese@milano.pecavvocati.it, contro i coniugi [REDACTED]

Nell'ambito della procedura esecutiva su indicata avviata con l'atto di pignoramento trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 21/04/2022 al n. 3741 R.G. e 3115 R.P., avente ad oggetto l'appartamento sito in località Baracca nel comune di Ischitella (FG), individuato catastalmente al Foglio 3, P.lla 1062, sub. 7, il Giudice Dott.ssa **Valentina PATTI**, con provvedimento in data 28/03/2023, ha incaricato il sottoscritto Dott. **Nicola NOVELLI**, libero professionista, iscritto all'ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia al n. 1006 della sez. B/a, con studio tecnico in Manfredonia via Antonio Gramsci 21, in qualità di esperto, di svolgere le indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, Disp. Att. C.p.c., convocandolo dinanzi a sé per l'udienza del 17.05.2023.

In tale occasione, il Giudice dell'Esecuzione ha dato i seguenti quesiti ed ha assegnato il termine di 90 giorni per il deposito telematico dell'elaborato peritale contenente le risposte:

*“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., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;*
  1. **bis** - *alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi 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, 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 SOGEL, 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 necessario;

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

- a)** accertare se essi risultino regolarmente accatastati provvedendo, solo ove sia indispensabile e sempre previa apposita autorizzazione scritta del G.E., alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b)** verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c)** accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- d)** verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e)** descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
- f)** per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli **immobili a uso industriale**, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

Per i **terreni**, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali.



- 12.** *alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-querter 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;"*

### **ACCERTAMENTI**

Nel presente capitolo sono elencate tutte le attività svolte dal sottoscritto presso gli enti competenti per accertare ed esaminare la documentazione esistente agli atti al fine di evadere le richieste formulate nei singoli quesiti posti dal Giudice dell'esecuzione con il verbale in data 17.05.2023:

#### **Ufficio Provinciale di Foggia "Territorio Servizi Catastali - "**

- 16.06.2023** - stralcio **EP** protocollo n. T3822 F. 3 P.lla 1062;  
**03.10.2023** - stralcio **MAPPA** protocollo nr. T10448/2023 F. 3 P.lla 1062;  
**16.06.2023** - stralcio **PLN** protocollo nr. T4233 F. 3 P.lla 1062 sub. 7;  
**20.06.2023** - Ispezione ipotecaria n. T10613.

#### **Cancelleria Esecuzioni immobiliari TRIBUNALE DI FOGGIA**

**13.10.2022** – Accertamento dell'esistenza di ulteriori procedure esecutive pendenti aventi ad oggetto l'immobile pignorato.

#### **Comune di ISCHITELLA (FG) Ufficio Tecnico (S.U.E.)**

- 22.06.2023** - Richiesta di accesso agli atti amministrativi (invio mediante p.e.c. all'indirizzo: protocollo@pec.comune.ischitella.fg.it);  
**20.06.2023** – Rilascio del Certificato di matrimonio e di residenza "Certificato ANPR prot. 1329929561" – Certificato ANPR prot. 1329930331";

### **OPERAZIONI PERITALI**

L'accesso all'unità immobiliare è avvenuto in data **07.08.2023**; durante le operazioni peritali, finalizzate ad accertare l'esatta ubicazione, le consistenze e le caratteristiche delle relative dotazioni dell'immobile pignorato, sono intervenuti i coniugi [REDACTED] che hanno accordato piena disponibilità allo scrivente.

### **RISPOSTE AI 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., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;**

La documentazione fornita dal creditore precedente soddisfa i criteri dell'art. 567 comma 2, c.p.c..



- 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 e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;**

**LOTTO N. 1** - L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Ischitella alla Località Baracca distinta al Catasto Fabbricati al F. 3 P.lla 1062 sub. 7 categoria A/3 di 3,5 vani al piano 1, è pervenuta al signor [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di un mezzo di proprietà ciascuna, con l'atto di compravendita per notar Giovanni GENTILE di Rodi Garganico del 22/04/2002 rep. N. 32992, trascritto presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Lucera il 26.04.2002 ai nn. 3967 registro generale e 3283 registro particolare.

Alle signore [REDACTED] nata [REDACTED] a, l'unità immobiliare in Ischitella alla Località Baracca distinta al Catasto Urbano al F. 3 P.lla 1062 sub. 7 natura A di 4 vani al piano 1, è pervenuta dal sig. [REDACTED] in regime di separazione dei beni, con l'atto di compravendita per notar Giovanni GENTILE di Rodi Garganico del 24/09/1990 repertorio n. 18905 trascritto presso la conservatoria dei Registri immobiliari di Lucera il 15/10/1990 ai nn. 8185 registro generale e 7093 registro particolare.

**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;**

Da un riscontro formale ho accertato la corrispondenza dei dati catastali presenti nella banca dati dell'agenzia del territorio della Provincia di Foggia, con i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Inoltre, dalla comparazione degli elaborati grafici di rilievo con le planimetrie catastali in atti, si conferma la non rispondenza della consistenza dell'immobile, perché attualmente fuso con l'unità immobiliare confinante sub. 8.

**DATI CATASTALI - Comune di ISCHITELLA (codice E332) -**

Intestatari									
[REDACTED]									
Sezion e urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
	3	1062	7	1	A/3	2	3,5 VANI	64 m <sup>2</sup>	€ 171,72

- 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;**

In data 14.06.2023, ho verificato l'assenza di ulteriori procedure esecutive pendenti presso la cancelleria dell'esecuzioni immobiliari del Tribunale di Foggia;

- 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;**



**LOTTO N. 1** – I coniugi

hanno

contratto matrimonio il 16.08.1989 a Ischitella (FG) secondo l'atto n. 19 parte II seria A, anno 1969 in regime di comunione legale.

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

**LOTTO N. 1** - l'immobile, identificato con gli estremi catastali F. 3.la 1062 sub. 7 è sito nel Comune di Ischitella (FG) in via Uria S.N.C., e ricade in una palazzina composta da due piani fuori terra. L'appartamento pignorato è ubicato verso lo spigolo sud-est del fabbricato al primo piano, ed è raggiungibile da via Uria attraverso vialetto, scalinata esterna e ballatoio tutti comuni all'appartamento limitrofo indicato con il sub. 8.

Confina: con l'appartamento sub 8 su di un lato e i restanti lati sono tutti liberi.

- 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 SOGEL, 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;**

**LOTTO n. 1**

Immagine estratta da SIT FOGGIA – Via Uria – Ischitella (FG)

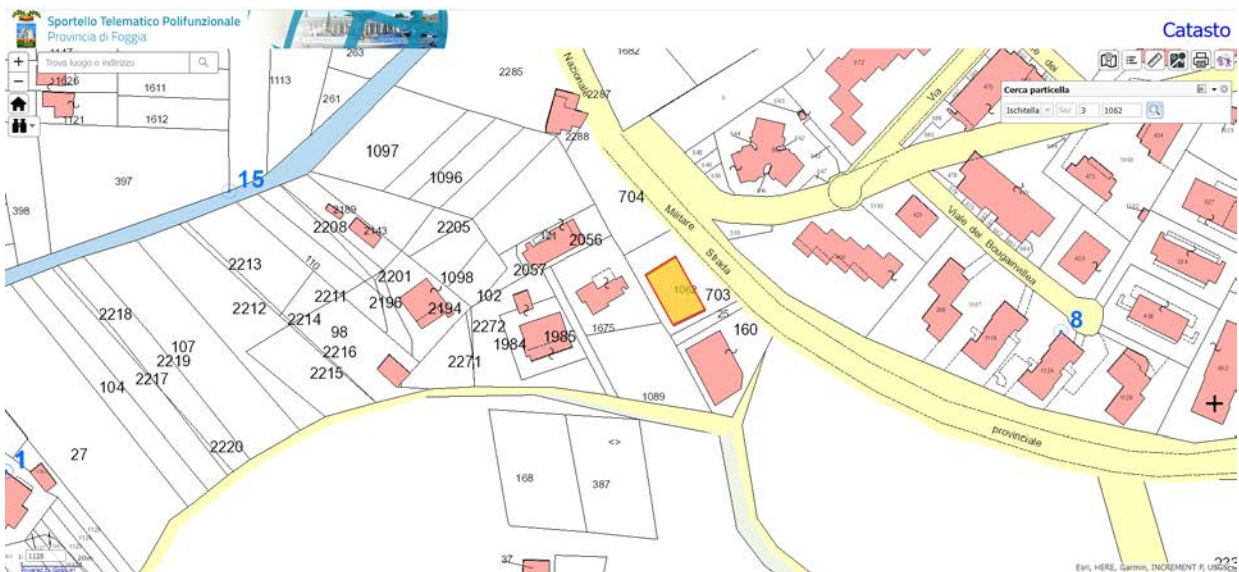
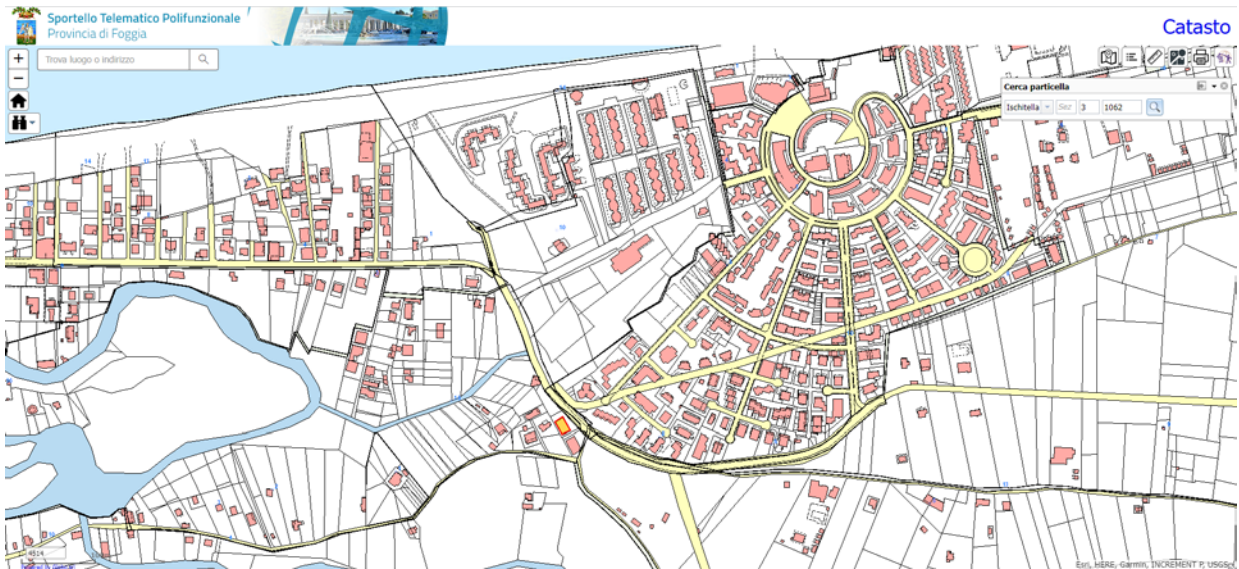
PLN Ortofoto F. 3 P.la 1062 - Ischitella (FG)

Foto n. 1





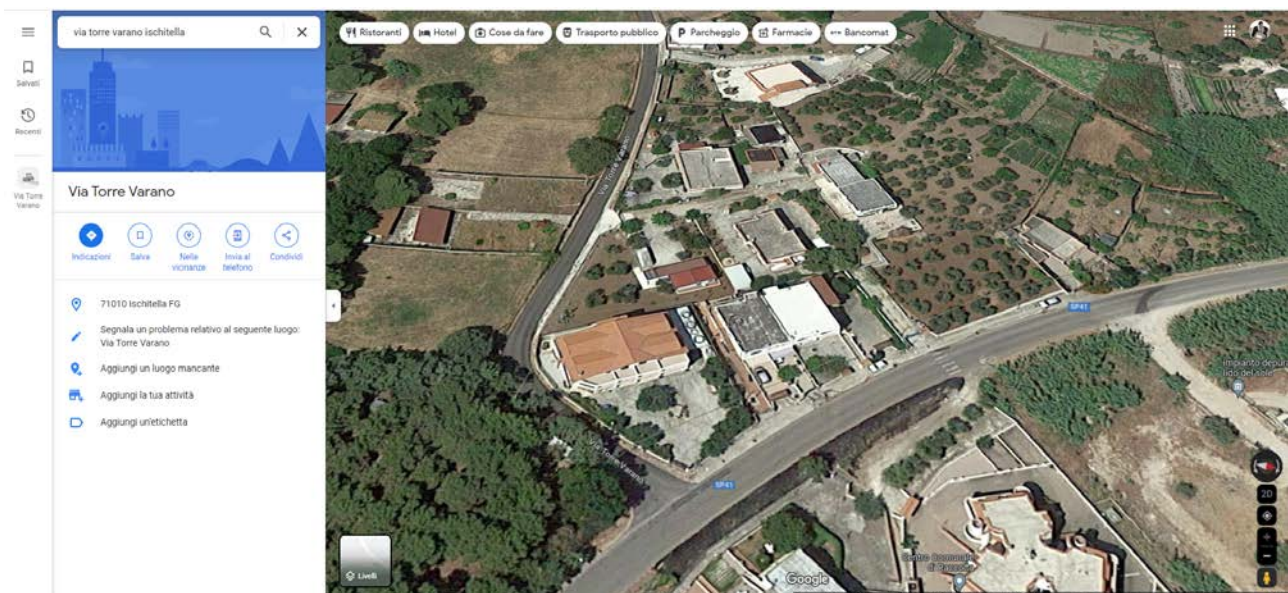
PLN Catasto F. 3 P.Ila 1062 - Ischitella (FG)



Sovrapposizione PLN Ortofoto - PLN Catastale - Ischitella (FG)







**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;**



Data: 16/06/2023 - n. T3822 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Foggia	
Compilato da: Apruzese Nicola		Protocollo n. FG0077346 del 14/05/2022	
Iscritto all'albo: Geometri		Tipo Mappale n. del	
Prov. Lucera N. 937		Scala 1 : 500	
Comune di Ischitella		Dimostrazione grafica dei subalterni	
Sezione:	Foglio: 3	Particella: 1062	

**PIANO TERRA**

F.3 P.Ila 1675

**PIANO PRIMO**


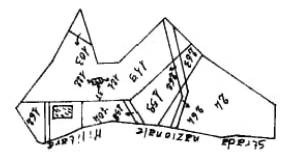
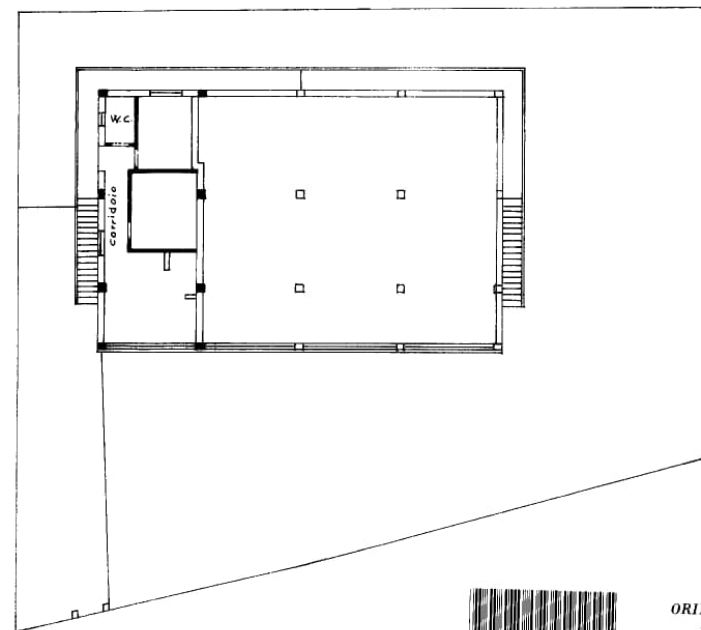
Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/06/2023 - Comune di ISCHITELLA(E332) - < Foglio 3 Particella 1062 >

Ultima planimetria in atti

Data: 16/06/2023 - n. T3822 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Data presentazione: 29/12/1988 - Data: 16/06/2023 - n. T4233 - Richiedente: NVLNCL77H01E885D

MODULARIO F. - ng. rand. 497		 <b>MINISTERO DELLE FINANZE</b> <b>DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI</b> <b>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO</b> <small>(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)</small>		Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)	Lire 200
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <b>ISCHITELLA</b> ..... Via <b>STRADA NAZIONALE MILITARE</b> ..... Ditta <b>[REDACTED]</b> Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <b>FOBBIA</b> .....		 <p>           COMUNE di ISCHITELLA            PLANIMETRIA SCALA 1:2000            FOGLIO 3/B            PARTICELLA 1062            SUB 7         </p>			
 <p style="text-align: right;">h=2.90</p>					
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO			04321444 ORIENTAMENTO SCALA DI 1:200		
DATA PROT. N°	FOGLIO 3/B PARTICELLA 1062 SUB 7		Compilata dall'Arch. <b>LORENZO TOZZI</b> <small>(Titolo, natura e ragione del servizio)</small> Iscritto all'Albo degli <b>ARCHITETTI</b> della Provincia di <b>FOBBIA</b> DATA Firma: <i>[Signature]</i>		

Ultima planimetria in atti

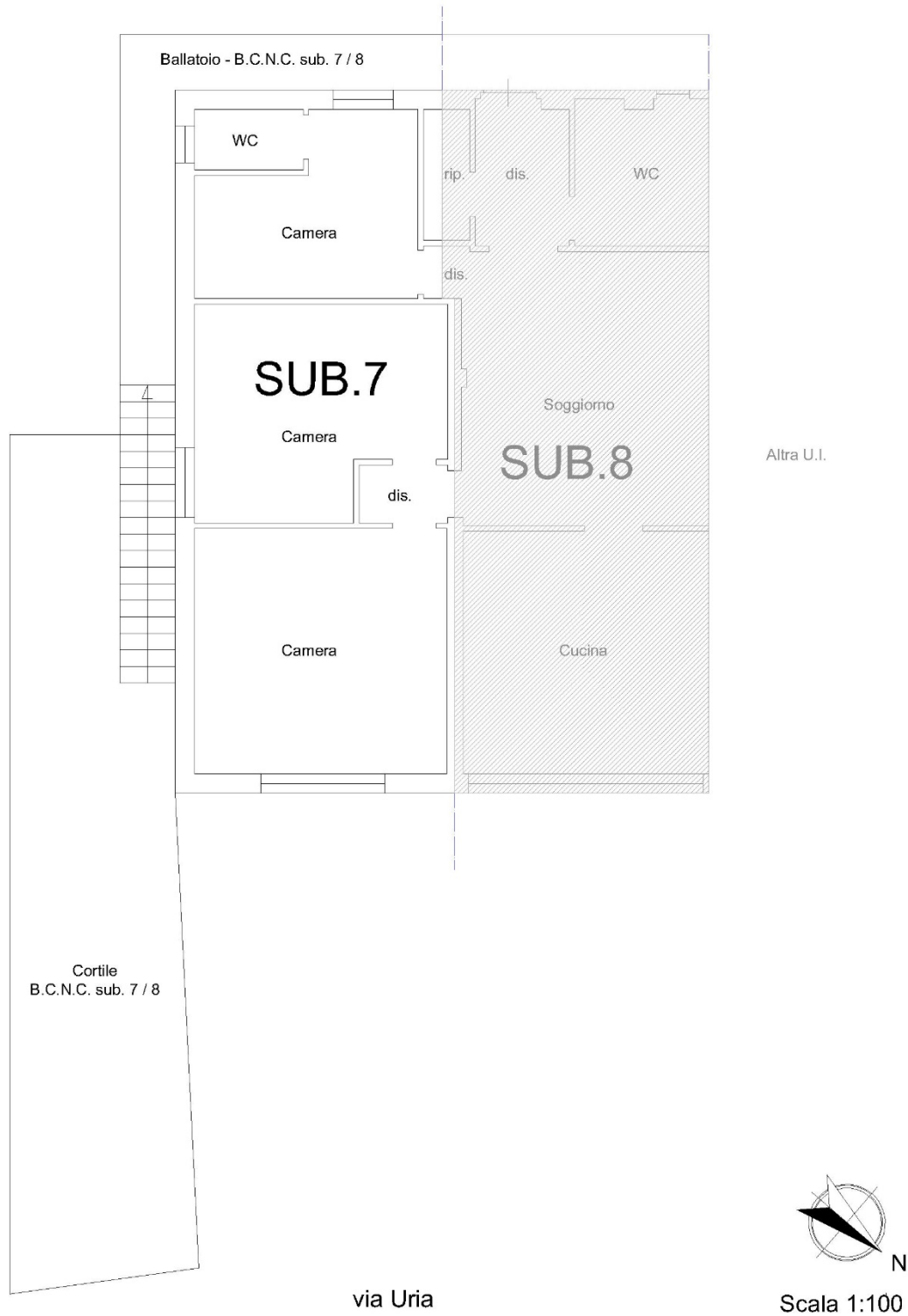
Data presentazione: 29/12/1988 - Data: 16/06/2023 - n. T4233 - Richiedente: NVLNCL77H01E885D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/06/2023 - Comune di ISCHITELLA(E332) - < Foglio 3 - Particella 1062 - Subalterno 7 >  
 LOCALITA' BARACCA Piano 1

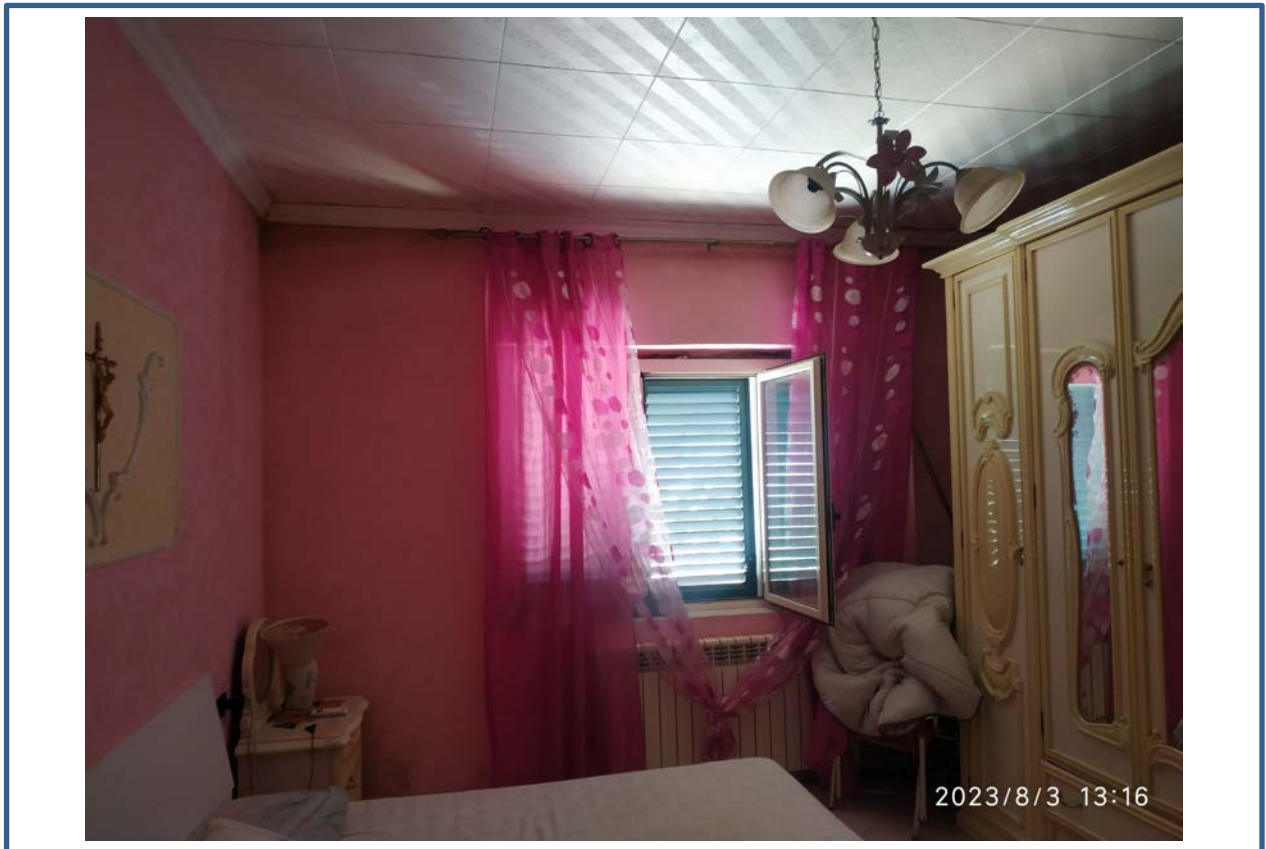
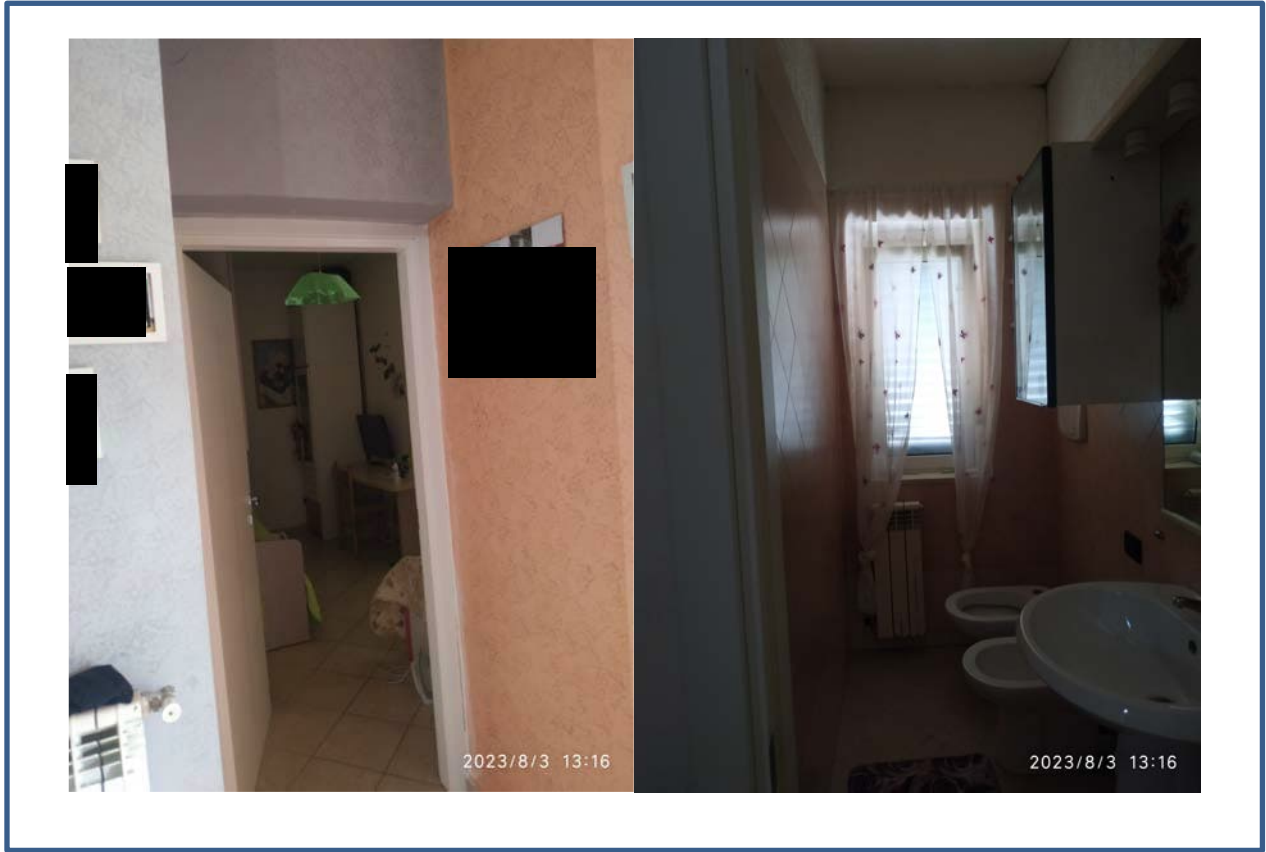
**LOTTO 1 - TAVOLA - Stato di fatto**

Pianta primo piano H. 2,90 m



Comune di ISCHITELLA (FG) F. 3 P.IIa 1062 sub. 7 cat. A/3 cl. 2 - 3,5 Vani





### Descrizione del fabbricato

**LOTTO N. 1** - Il fabbricato è situato a ISCHITELLA (FG) in via Uria, in zona E del P.R.G. in località Baracca Foce Varano ed è composto da due piani fuori terra suddivisi in appartamenti, tre al piano terra e quattro al primo piano tutti accessibili per mezzo di un proprio vialetto pertinenziale. I lavori per la realizzazione del fabbricato sono iniziati all'inizio degli anni ottanta e si sono conclusi nel 1989. L'edificio è stato realizzato con struttura in cemento armato, muri di tamponamento in laterizio, solai in laterocemento e con coperture afferente alla tipologia piana non calpestabile.

### Stato manutentivo del fabbricato

**LOTTO N. 1** - Dall'analisi visiva si evince che il fabbricato presenta complessivamente un sufficiente grado di rifinitura, e lo stato conservativo e manutentivo è in linea al normale deperimento fisiologico dovuto al tempo trascorso dalla sua realizzazione.

### Descrizione dell'immobile

**LOTTO N. 1** - L'unità abitativa è posta al piano primo del fabbricato ed attualmente risulta accorpata con l'unità immobiliare identificata catastalmente con il subalterno n. 8 di proprietà dei sig.ri [REDACTED]. La fusione dei due immobili, di pari superficie, ha determinato la costituzione di un'unica abitazione strutturalmente e funzionalmente connessa, in quanto l'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento è unico. L'appartamento con un'altezza utile interna di 2,90 è arredato, tinteggiato, pavimentato con piastrelle in gres porcellanato e dotato di infissi a taglio freddo con vetrocamera.

**Stato manutentivo** - Dall'analisi visiva si evince che l'abitazione presenta complessivamente un buon grado di rifinitura, e lo stato conservativo e manutentivo è in linea al normale deperimento fisiologico dovuto al tempo trascorso dalla sua realizzazione, ad eccezione del soffitto che presenta in alcune zone macchie di condensa dovuta ad una scarsa coibentazione del lastrico solare. La porzione del lastrico solare, sotto il quale ricadono le due unità descritte, è stata impermeabilizzata con guani prefabbricata bituminosa e le pareti esterne dell'abitato risultano coibentate con pannelli isolanti.

- 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;**

Il criterio di stima adottato è quello comparativo di tipo sintetico, basato sul raffronto tra il bene oggetto di stima e altri simili offerti sul mercato locale. La finalità della presente stima è quella di individuare il prezzo di mercato che verrebbe liberamente negoziato tra due ordinari soggetti sociali (venditore e acquirente), nell'ipotesi di una vendita in un clima non alterato da nessuna particolare tensione negoziale. Nel caso di specie si è tenuto altresì conto del fatto che trattasi di compendio immobiliare appetibile nelle operazioni di compravendita vista l'ubicazione, le dotazioni e le tipologie.

Pertanto, il valore di mercato delle unità immobiliari (Tabella n. 1) è stato determinato come segue:

1. in funzione della superficie commerciale, elaborata secondo le indicazioni riportate nell'allegato n.2 del *Manuale della Banca Dati dell'OMI* (Tabella n. 2);



2. in funzione della quotazione immobiliare al metro quadro estrapolato dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativo al secondo semestre dell'anno 2022 (Tabella n. 3);
3. in funzione del coefficiente di merito, determinato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle stesse unità immobiliari desunte dal sopralluogo e comparato con i valori estrapolati dalle tabelle<sup>1</sup> del *Borsino Immobiliare Nazionale* (Tabella n. 4).

LOTTO 1 - VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO sito in Ischitella (FG) - via Uria n. 8			
Foglio 13 Particella 1062 sub. 7			
SUPERFICIE COMMERCIALE M <sup>2</sup>	VALORE DI MERCATO (€/M <sup>2</sup> )	COEFFICIENTE DI MERITO	VALORE €
55,90 m <sup>2</sup>	1.000,00	0%	55.900,00
Stima degli oneri per pratica sanatoria urbanistica - € 5.000,00			
Stima delle opere edili necessarie per il ripristino del lotto pignorato - € 5.000,00			
<b>Valore dell'immobile 44.900,00</b>			

TABELLA 1

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.

LOTTO 1 - SUP. RILEVATA SECONDO LE INDICAZIONI DEL MANUALE DELLA BANCA DATI DELL'OMI. CAPITOLO N. 4.3 - LABORATORIO POSTO IN UN CAPANNONE TIPICO				
SUPERFICIE COMMERCIALE				
PIANO	DESCRIZIONE UNITÀ	SUPERFICIE NETTA MQ	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA	SUPERFICIE COMMERCIALE
1	Appartamento	47,30	53,60	53,60
	Veranda	7,80	2,30	2,30
				<b>55,90 m<sup>2</sup></b>

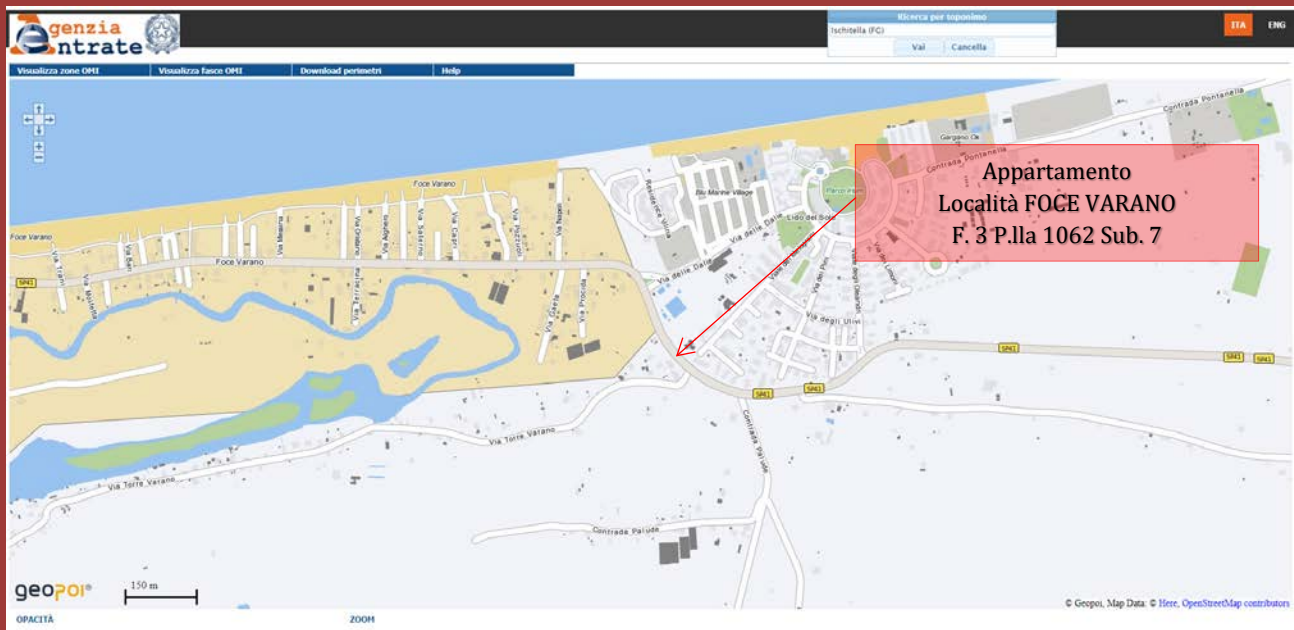
TABELLA 2

<sup>1</sup> Le tabelle di riferimento sono consultabili sul sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)



TABELLA 3

## LOTTO 1 - QUOTAZIONE IMMOBILIARE AL MQ - AGENZIA DELLE ENTRATE



IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE				
PROVINCIA	COMUNE	FASCIA / ZONA	CODICE ZONA	MICROZONA
Foggia	Ischitella	Suburbana/Località foce varano	E1	1
TIPOLOGIA PREVALENTE		DESTINAZIONE		
Abitazioni civili		Residenziale		
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/m <sup>2</sup> )		
		Min.	Max.	
Abitazioni	Normale	800,00	1.200,00	
		Valore estratto		
		LABORATORIO € 1.000,00		

TABELLA 4

## LOTTO 1 - PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO

Laboratorio Artigianale			
		COEFFICIENTE DI MERITO %	COEFFICIENTE RAGGUAGLIATO
<b>Piano</b>		<b>senza ascensore</b>	
Primo	-	-10%	-0,10
<b>Stato</b>			
Libero	-	0%	0,00
<b>Stato di conservazione</b>			
Buono stato	-	0%	0,00
<b>Luminosità</b>			
Luminoso	-	+5%	+0,05
<b>Riscaldamento</b>			
Autonomo	-	+5%	+0,05
		<b>TOTALE</b>	<b>0%</b>

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.*

Il quesito non è attinente al caso di specie in quanto entrambi i coniugi sono comproprietari dell'immobile ed entrambi sono esecutati.

**6. alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.**

<b>LOTTO N. 1</b>		
<b>Laboratorio artigianale</b>		
<b>UBICAZIONE</b>	<b>DATI CATASTALI</b>	<b>SUBALTERNI CONFINANTI</b>
Comune di Ischitella (FG) Via Uria n. 6	Catasto: Fabbricati - F. 3 P.lla 1062 sub. 7 (A/3, P. 1°) Rendita € 171,72;	<b>Sub. 8</b>
<b>Intestatario</b>		
Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni		
		Superficie commerciale m <sup>2</sup> 55,90
<b>Valore dell'appartamento € 44.900,00</b>		

**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;**

L'immobile è occupato dai coniugi esecutati.

**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;**

In merito ai quesiti 8 e 9, si è accertato che non vi sono formalità, vincoli ed oneri che gravano l'immobile pignorato.

**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;**



**LOTTO n. 1** – L'intero fabbricato per civile abitazioni è stato realizzato in assenza di licenza edilizia nel 1976 dal sig. ██████████ in località Baracca di Foce Varano nel Comune di ISCHITELLA (FG). Con Atto del 27.06.1990 il Comune di Ischitella attestava che il sig. ██████████ (██████████ aveva presentato in data 13.03.1986 domanda di sanatoria prot. n. 2524 per l'abuso edilizio che ricadeva nei casi previsti dall'art. 33 della Legge n. 47/85, e che la stessa pratica non aveva ottenuta alcuna definizione in quanto non era stato acquisito il parere della Regione Puglia ai sensi dell'art. 7 della L. 1497/1990. Ad oggi l'unico atto reperibile presso l'ufficio del Comune di Ischitella che ha concesso, se pur parziale per i soli due appartamenti posti al piano primo del fabbricato identificati catastalmente al F. 3 P.IIIa 1062 sub. 9 / 10, è la CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA avente prot. n. 2424 relativa alla pratica 26/86/s rilasciata a ██████████. Mentre per l'unità immobiliare il notaio nell'atto di compravendita con il quale l'esecutato sig. ██████████ acquistava l'immobile riportava che l'unità è stata realizzata con concessione in sanatoria n. 2424 di prot. e n. 26/86/s rilasciata in data 28/09/2001.

**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;**

Non è possibile procedere con la redazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE), in quanto l'impianto di riscaldamento è a servizio di entrambe le unità fuse.

**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;"**

Il quesito non riguarda l'immobile oggetto della presente procedura.

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

- a) **accertare se essi risultino regolarmente accatastati provvedendo, solo ove sia indispensabile e sempre previa apposita autorizzazione scritta del G.E., alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**
- b) **verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;**
- c) **accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;**
- d) **verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;**
- e) **descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà**



*determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*

*f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

Risposte sintetiche ai quesiti posti al punto 10 dalla lettera a) alla f), riguardante le unità immobiliari individuata al N.C.E.U. al F. 3 P. 1062 sub. 7 (**LOTTO 1**) sito nel comune di ISCHITELLA (FG) in via Uria s.n.c.:

- a) l'immobile risulta regolarmente accatastato;
- b) lo stato di fatto dell'immobile pignorato risulta difforme dalla planimetria catastale, per l'avvenuta fusione dello stesso con l'unità adiacente identificata con il sub. 8, e per la diversa distribuzione degli spazi interni;
- c) titoli abilitativi:
  - domanda di sanatoria prot. n. 2524 per l'abuso edilizio che ricadeva nei casi previsti dall'art. 33 della Legge n. 47/85 presentata in data 13.03.1986.
- d) il fabbricato è stato realizzato in assenza della concessione edilizia;
- e) L'abitazione pignorata presenta una diversa ridistribuzione degli spazi interni, sanabile ai sensi del c. 4 dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 pagando una sanzione pecuniaria da un massimo di € 5.164 a un minimo di € 516,00, mentre per quanto riguarda la chiusura della veranda all'atto del trasferimento l'acquirente dovrà sanare l'abuso mediante il ripristino dell'apertura della stessa.
- f) Il quesito non riguarda l'immobile oggetto della presente procedura.

Manfredonia li 10 ottobre'23

In fede  
l'Esperto Dott. Nicola Novelli



**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**R.G. ES. 128/2022**

MAIOR SPV S.r.l. C/ [REDACTED]

**G.E. Dott.ssa Valentina PATTI**

Il sottoscritto Esperto, avendo espletato l'incarico conferitomi dalla S.V. nella procedura in epigrafe, rassegna la presente parcella:

A) ONORARIO		
<b>Abitazione sita in Ischitella (FG) in via Uria s.n.c.</b>		
- Verifica rispondenza tecnica - Art. 12 - D.M. 30/05/2002		€ 900,00
- Rilievi planimetrici - Art. 12 - D.M. 30/05/2002		€ 600,00
- Consulenza tecnica in materia estimativa, importo stimato pari ad € 54.900,00 --- Art. 13 - D.M. 30/05/2002		€ 450,00
- Attività aggiuntive --- Art. 4 L. 08/07/1980 n°319 per un complessivo di 40 vacanze		€ 328,00
	onorario a)	<b>€ 2.278,00</b>
B) SPESE		
- Fotocopie e materiale di cancelleria		
- Raccomandate A/R=		€ 13,00
- Spese per visure Agenzia del Territorio		€ 9,00
- Spese per accesso agli atti Agenzia delle Entrate		€ 0,00
- Spese viaggio a/r		€ 50,00
spese per stralcio atti archivio notarile		€ 0,00
- Spese per diritti di copie S.U.E.		€ 0,00
	Totale spese	<b>€ 72,00</b>
- RIEPILOGO		
A) Onorario a-b)		€ 2.278,00
B) Spese		€ 72,00
	Totale complessivo	<b>€ 2.350,00</b>

Manfredonia, 09 ottobre'23

L'esperto  
Dott. Nicola NOVELLI

